LES ÉCHOS 128 DU LOGEMENT

Avril 2021



LOGEMENT ET TRAVAIL

Habitat productif _*Live-work-mix* _télétravail _bâtiment connecté _espaces plurifonctionnels _Housing First _initiative citoyenne + saisie mobilière

Wallonie

POLITIQUE DU LOGEMENT

Actualités – anniversaire

04 Le Fonds du Logement a 40 ans
Propos recueillis par l'équipe des Échos du Logement

Habitat productif, *Live-work-mix* et logement connecté

06 Vers un nouvel habitat productif ?
Par Jean-Michel Degraeve

14 Le logement partagé : une réponse aux aspirations des jeunes professionnels ?
Par Constance Uyttebrouck

20 Lorsque la covid révèle un nouveau potentiel habité, durable et numérique
Par Pascal Simoens

SUR LE TERRAIN

Habitats collectifs et activités

24 Logement-travail, un lien obsolète ou à revisiter
Par Pascale Thys

Logement et travail social

30 Le logement, un des outils du travail social pour sortir du sans-abrisme
Par Stéphanie Cassilde

32 Multijobs, une association qui fait le lien entre logement et transition vers l'emploi
Par Patrick Sénélart

38 Les acteurs du logement social et la lutte contre le sans-abrisme
Par Julien Dijol

Une initiative citoyenne en temps de pandémie

42 « Sortir du bois », une initiative citoyenne d'aide aux personnes sans-abri par temps de pandémie
Propos recueillis par Laetitia Jottard à partir de contributions écrites et d'une interview

PROJET

46 Une rénovation patrimoniale à Mons
Par Geneviève Rulens

REGARDS SUR LE PASSÉ

48 La salubrité du logement, évolution historique et repères règlementaires
Par Paul-Émile Hérin

INTERNATIONAL

52 Suisse : la densification douce des maisons individuelles
Par Mariette Beyeler

JURISPRUDENCE

60 L'habitat groupé et la colocation au risque de la saisie mobilière
Par Nicolas Bernard

PUBLICATIONS

64 Construire avec les naufragés
64 Tchernobyl. Visite post-apocalyptique

LES ÉCHOS DU LOGEMENT 128

ÉDITRICE RESPONSABLE
Annick Fourmeaux

RÉDACTRICE EN CHEF
Laetitia Jottard

COMITÉ DE RÉDACTION
Thomas Dawance, Xavier de Bue, Philippe Defeyt, Jean-Michel Degraeve, Françoise Duhaut, Guillaume Hellemans, Paul-Émile Hérin, Luc Laurent, Alain Malherbe, Sébastien Pradella, Daniel Pollain, David Praile, Geneviève Rulens, Yves Schreel, Luc Tholomé

RUBRIQUES JURISPRUDENCE ET PUBLICATIONS
Luc Tholomé (luc.tholome@spw.wallonie.be)

SITE GÉNÉRAL DU SPW TERRITOIRE LOGEMENT PATRIMOINE ÉNERGIE
http://spw.wallonie.be/dgo4

PHOTO DE COUVERTURE
Sophie Delhay architecte

DESIGN GRAPHIQUE ET MISE EN PAGE
[nor] production.eu

IMPRESSION
Snel

ISSN 0778-8754 (P) - 2736-5859 (N)

S'abonner gratuitement
Vous souhaitez vous abonner aux *Échos du Logement* ?
Composez le 1718 ou **inscrivez-vous sur Ediwall**
https://ediwall.wallonie.be/
et demandez votre abonnement papier ou numérique*.

Via smartphone
À partir d'un smartphone, le QR Code de Ediwall vous redirige vers le formulaire de demande d'abonnement. Il vous suffit pour cela de photographier le QR Code et de lancer l'application de lecture QR Code sur votre smartphone. Tous les anciens numéros peuvent être obtenus en version numérique sur Ediwall ou sur http://echosdulogement.wallonie.be (consultation au format Flipbook). Des exemplaires papier peuvent être obtenus sur demande écrite auprès de

Laetitia Jottard
SPW Territoire Logement Patrimoine Énergie
Rue des Brigades d'Irlande, 1 – 5100 Jambes
echosdulogement.dgo4@spw.wallonie.be

* – Si vous figurez déjà dans notre base de données d'abonnés en tant que **personne physique**, nous vous invitons à renouveler vous-même votre abonnement sur Ediwall.
– Si votre abonnement est strictement pris au nom d'une **personne morale** (société, confédération...), et sans action de votre part, cet abonnement sera poursuivi. Toutefois, si une personne de contact ou de référence a été mentionnée lors de l'abonnement, nous vous invitons à vous inscrire sur Ediwall.

AVANT-PROPOS

Christophe Collignon
Ministre wallon du Logement,
des Pouvoirs locaux et de la Ville

Une année avant ma prise de fonctions comme ministre du Logement et des Pouvoirs locaux, mon prédécesseur et ami, Pierre-Yves Dermagne, avait eu l'occasion d'ouvrir le numéro 126 des *Échos du logement* par un passage en revue des grandes orientations de la déclaration de politique régionale 2019-2024. Me prêtant à l'exercice à mon tour, je puis déjà me placer au cœur de l'action, car elle fut lancée tambour battant, dès les premiers mois de la législature, et se poursuit sans retard dans l'ensemble des domaines.

Les acteurs et opérateurs professionnels que vous êtes savez mieux que quiconque que la politique du Logement a un impérieux besoin de continuité et de constance dans l'effort mais aussi de simplicité et de rapidité. Je peux pleinement vous rassurer sur ces deux attentes légitimes envers le politique.

La continuité sera évidemment garantie dès lors que les objectifs et le programme d'action ont été arrêtés dans l'accord du gouvernement ; une DPR dont nous pouvons nous réjouir qu'elle ait élevé le droit au logement au rang de priorité, nous fixant des objectifs ambitieux et définissant des chantiers précis pour y tendre. Depuis, la pandémie – dont les conséquences multiples sont évoquées dans ce numéro – a encore amplifié les défis à relever, tout en rappelant aussi, à tous, le caractère central du logement, en termes social et de construction de vie, mais également en termes économiques à l'heure où la relance s'impose comme une nécessité impérieuse. Ces circonstances exceptionnelles doivent donc nous conforter dans notre conviction et notre détermination.

Les premiers mois de la législature ont permis au Gouvernement d'adopter un plan sans précédent de rénovation du parc public, qui permettra de renforcer la salubrité et d'améliorer les performances énergétiques de 25 000 logements d'ici à 2024, à hauteur d'1,2 milliard d'euros. Ils ont aussi permis d'arrêter un plan de construction doté de près de 20,5 millions d'euros qui est une première phase dans la contribution à l'objectif d'accroissement net du parc de 3 000 nouveaux logements à l'horizon de 2024. Nous entrons donc, ensemble, dans la

phase de réalisation de ces grands projets ; phase complexe, certes, mais essentielle car c'est au pied du mur qu'on verra le maçon, et qu'on jugera de l'efficacité de notre politique. Une première lecture des arrêtés révisant le financement des projets de création de logements publics et publics étudiants par les SLSP a également été adoptée avec comme leitmotiv la simplification administrative et la revalorisation des montants de subvention afin de tenir compte de l'indexation des prix de la construction depuis 2012.

Au-delà, le programme de travail est impressionnant et il commence toujours sur le plan politique et juridique. Dans le domaine du logement public, il s'agira ainsi de mener à bien la réforme des loyers, pour garantir l'équité entre les locataires mais aussi les capacités d'investissement des SLSP. Cela passera par l'intégration des critères énergétiques dans le calcul du loyer, pour les bâtiments nouvellement construits, lors d'un changement de locataire ou après une rénovation énergétique, en veillant, bien sûr, à maintenir le plafond des loyers à 20 % des revenus pour les locataires en situation précaire. Il s'agira aussi d'évaluer les critères actuels d'attribution des logements d'utilité publique, en vue de leur possible réforme. Dans le respect de la neutralité des décisions, le but sera de rechercher des conditions d'attribution plus adaptées à l'évolution des revenus et la composition de famille, en favorisant la mixité sociale et en luttant contre la sous-occupation. Les mois à venir permettront aussi d'avancer dans la mise en œuvre de l'allocation de loyer en faveur des ménages candidats locataires à un logement d'utilité publique, disposant de revenus précaires et valablement inscrits sur une liste d'attente depuis une certaine période. L'objectif sera ici d'alléger la charge que représente le loyer pour ces ménages fragiles devant se loger sur le marché privé, en évitant les effets d'aubaine. Les analyses et simulations sont en cours pour calibrer opportunément le dispositif. Enfin, sans être exhaustif, je soutiens les échanges des partenaires en faveur du développement des synergies entre SLSP et CPAS, notamment pour dégager les bonnes pratiques en matière d'accompagnement social des usagers pour l'utilisation optimale des logements.

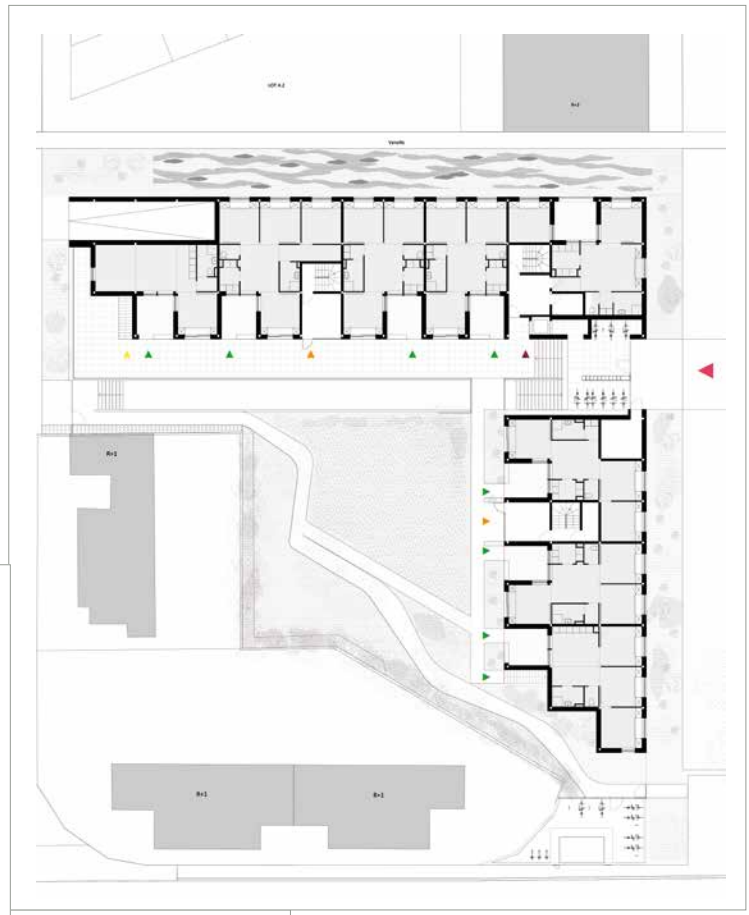
Dans le domaine du logement privé, nous travaillons sur la garantie locative, afin de la ramener à deux mois pour tous, indépendamment de ses modalités de constitution. De même, nous instituerons un prêt à taux zéro qui aidera les candidats locataires à la constituer, via un mécanisme d'octroi rapide et discret pour éviter toute stigmatisation. Octroyé via la SWCS, il s'adressera aux locataires du marché privé répondant aux conditions d'accès au crédit social. C'est dans ce secteur également que nous avons actualisé la grille indicative des loyers et procédé à son adaptation en y intégrant un module « loyer chaud » qui permet à un candidat locataire de s'engager dans une relation contractuelle avec un maximum d'informations, en pouvant désormais estimer les charges énergétiques liées à la qualité du logement. Par ailleurs, en réponse à une situation encore confirmée par de récentes études, le Gouvernement wallon s'est engagé, sur ma proposition, à poursuivre la lutte contre les discriminations par des contrôles mystères encadrés et des campagnes de communication.

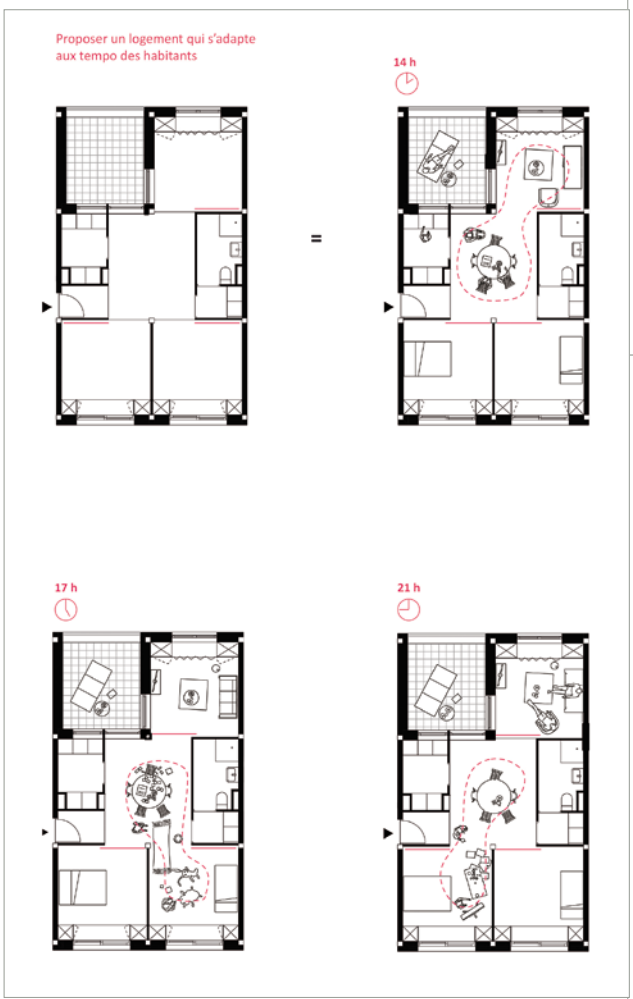
La poursuite de nos objectifs d'accès au logement passera aussi par une politique publique du logement privé renforcée, notamment via un accroissement des prises en gestion par les agences immobilières sociales. La couverture de l'ensemble du territoire wallon est d'ailleurs sur le point d'être achevée. Pour soutenir leur action, nous envisagerons certaines mesures fiscales visant à inciter des propriétaires à mettre leur logement en gestion dans une AIS ou une APL. Notre action passera aussi par la révision du mécanisme des « capteurs logement » pour répondre aux demandes du secteur, par la facilitation de l'accès des SLSP au projet « *Housing first* » et par la promotion de l'augmentation du nombre de logements adaptés et adaptables sur le marché tant public que privé. Il faudrait encore évoquer le plan « habitat permanent » et la volonté d'établir une nouvelle convention pour les années 2022 à 2025, ainsi que le processus de conversion en zones d'habitat vert déjà entamé avec huit communes, mais ces éléments suffisent pour mesurer l'ampleur des chantiers engagés, avec la volonté de les mener à bien dans les meilleurs délais.

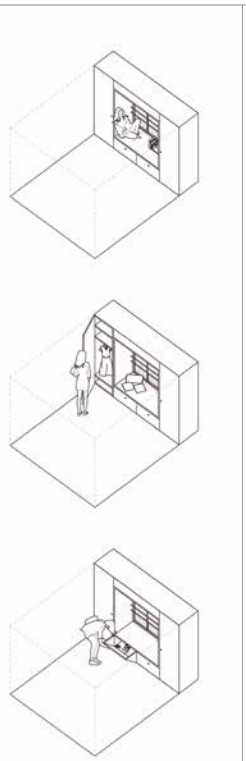
Ce qui me conduit à la seconde attente forte des opérateurs, notamment locaux : celle de la simplification et de l'accompagnement. Cette attente, qui interpelle directement les autorités politiques et administratives, je la connais – et la partage – du fait de mon expérience de bourgmestre. J'ai pleinement conscience des difficultés et des lourdeurs qu'il faut lever, autant que des impératifs de contrôle qu'impose la gestion des deniers publics. C'est donc avec la conscience qu'il faut naviguer entre ces deux nécessités que j'entends chercher, avec vous, le meilleur chemin : celui de la simplicité – mais non de la facilité –, celui de la clarté, du partenariat et de la guidance qui sont autant de facteurs d'une rapidité d'action dont ont un besoin vital celles et ceux qui attendent que soit rencontré leur droit, fondamental, au logement décent. La DPR et nos premiers grands plans en portent la promesse, j'entends veiller à ce qu'elle soit tenue et concrétisée au bénéfice de tous.

EN COUVERTURE

À travers le modèle de l'immeuble à gradins, l'architecte Sophie Delhay imagine des logements évolutifs, interprétables selon les besoins et les envies de leurs occupants. L'unité de base, une pièce de 13 m² de 3,6 mètres de côté dont l'usage est libre, peut être soit connectée soit isolée des autres pièces par de grands panneaux coulissants. L'usage des pièces est ainsi adaptable à la temporalité des occupants, alors libres de composer le logement qui leur ressemble.







Grâce aux portes coulissantes, une même pièce pourra ainsi évoluer à partir d'un espace bureau fermé en journée vers un espace de détente ouvert en soirée. Une manière de composer, en les superposant mais sans les imbriquer, les sphères privée et professionnelle au sein de l'espace logement.

© Sophie Delhay architecte

LE FONDS DU LOGEMENT A 40 ANS

Voici une occasion de faire le point avec Monsieur Sciarra, Directeur général, sur les spécificités de cette coopérative qui a vu croître, au fil de quatre décennies, le nombre de ses missions, de ses partenaires et de ses leviers d'action en matière d'action sociale et d'habitat.

Propos recueillis par l'équipe des
Échos du Logement

EDL : Pourquoi les aides proposées par le Fonds attirent-elles toujours plus de candidats ?

Vincent Sciarra : Parce que le logement est un besoin primaire. Cette politique participe à la protection sociale. Il s'agit en quelque sorte d'une extension des outils créés après la guerre, comme l'ONSS, pour faciliter le quotidien des gens et prévenir les risques. Dans nos sociétés fondées sur le capitalisme et la liberté individuelle, si la politique ne permet pas de garantir un emploi à chacun, elle peut, dans l'absolu, lui procurer un toit ou l'aider à se loger dans de bonnes conditions matérielles.

En cela, le Fonds du Logement est un outil particulier permettant aux ménages à moyens financiers limités d'exercer leur droit à un logement décent. Grâce à notre expérience des besoins des grandes familles, notre premier public cible, nous adaptons les aides que peuvent leur apporter les pouvoirs publics. Le partenariat historique développé d'abord avec l'État puis la Région a fait du Fonds un instrument efficace en réponse aux besoins des ménages en recherche d'un lieu de vie épanouissant, quels que soient leur niveau économique, leur origine et leur statut. Pensons particulièrement au bien-être des enfants, dont près de 40 % en Wallonie font partie d'une famille nombreuse !



© FLW



EDL : La cellule familiale classique a fait ouvertement place à des modèles familiaux divers. Comment le Fonds s'est-il adapté aux parcours de vie de ses emprunteurs et locataires ?

VS : D'importantes mutations statistiques sont apparues : davantage de cohabitations, de recompositions familiales et de familles monoparentales. Bien des ménages changent de taille au rythme des gardes alternées des enfants. L'importance des besoins en grands logements est indéniable, en dépit du discours réducteur qui pousse les pouvoirs publics à favoriser la création de petits logements.

Il faut savoir que le secteur privé n'est pas trop intéressé par la conservation de ce type d'habitations sur le marché car elles sont moins rentables. Par conséquent, il me semble essentiel que la Région soutienne activement le maintien d'une offre de grands logements d'utilité publique. C'est dans ce cadre que notre Conseil d'administration s'efforce de créer de grands logements locatifs, qu'il soutient depuis plus de dix ans la rénovation de logements privés inoccupés destinés à la location sociale et que des allocations-loyers sont accordées via le Fonds aux locataires d'AIS et d'APL.

Pour ce qui est des emprunteurs, n'oublions pas que l'aide régionale à l'achat pour les familles est primordiale car c'est souvent leur seul moyen d'exercer leur droit au logement. Elles peuvent emprunter des quotités élevées à un taux inférieur à ceux du marché, avec des durées de remboursement ajustées à leurs revenus. C'est l'objectif que vise notre Conseil d'administration, en faisant évoluer son règlement des prêts en fonction des besoins de ces divers types de familles, avec le concours financier de la Région.

EDL : Depuis 40 ans, les crédits sociaux constituent l'essentiel des investissements annuels du Fonds. Il s'agit pourtant d'une activité risquée au regard du profil des bénéficiaires.

VS : Voilà plus de 90 ans que le Fonds du Logement de la Ligue des Familles nombreuses de Belgique a développé sa pratique du crédit social ; nous avançons dans les pas de cet ancêtre national. Plusieurs éléments essentiels expliquent notre capacité à circonscrire le risque crédits. D'abord, nous limitons la charge de remboursement, en moyenne, à 20 % des ressources disponibles mensuelles. Ensuite, nos taux sont fixes durant toute la durée du prêt, sécurisant ainsi les opérations immobilières. Par ailleurs, nous pratiquons des taux adaptés à la taille et aux revenus des ménages, et nos services ont développé une pédagogie qui sensibilise les familles à leur responsabilité, dès la conception du projet immobilier jusqu'au remboursement intégral du crédit.

EDL : Pourquoi avoir développé en sus une offre locative pour familles précarisées ?

VS : Il y a 40 ans, les taux d'intérêt des crédits hypothécaires pratiqués par les banques dépassaient les 10 %. Ils ont même atteint 14 % ! Nombre de familles modestes ne pouvaient acquérir, même avec un crédit social. En recherche d'alternative, le Conseil d'administration du Fonds a voulu développer une offre locative dans les centres urbains. Il y a acheté et rénové des immeubles ensuite loués à des familles démunies, développant pour elles un accompagnement social rapproché. Le Fonds fut le premier acteur de Wallonie à enrichir le secteur de son approche humaine. Nous avons démontré que l'accompagnement améliorait le mode d'habiter des occupants, et qu'il était possible de créer du logement social autrement, en préservant le bâti existant. Cette nouvelle politique a jeté les bases du soutien régional structurel aux associations locales actives dans le secteur du logement et de l'insertion sociale.

EDL : Effectivement, dès 2004, des missions fondamentales relatives aux organismes de logement à finalité sociale (OFS) furent confiées au Fonds.

VS : C'était un défi, mais les agences immobilières sociales, les régies des quartiers et les associations de promotion du logement ne représentaient pas un monde nouveau pour le Fonds. Il a toujours été proche de ces structures, nous avons mené ensemble bien des partenariats et partageons les mêmes valeurs. L'accompagnement social constitue une caractéristique commune à notre réseau.
Nous nous sommes montrés à l'écoute des besoins exprimés par ces petites associations, souvent très dynamiques, en vue de leur apporter les moyens de se développer rapidement. Grâce à ce réseau, le Fonds a pu amplifier son action concrète sur le terrain au bénéfice des ménages les moins nantis.

EDL : Le Fonds a aussi développé une offre de crédits pour les propriétaires bailleurs, les associations de copropriétaires et les associations, engageant même ses deniers propres.

VS : Parce que favoriser l'innovation nous tient à cœur ! En tant qu'opérateur, le Fonds identifie les besoins du terrain et propose des solutions aux pouvoirs publics. Souvent, il valorise dans un premier temps ses ressources propres pour mener des expériences pilotes, les cadrer, les évaluer. Par exemple, nous avons incité les AIS et les pouvoirs locaux à traquer les logements inoccupés dans le cadre des aides aux propriétaires bailleurs. C'est ainsi que le Fonds s'est vu reconnaître une quatrième mission d'utilité publique : promouvoir l'expérimentation et la réflexion dans le domaine du logement et proposer au Gouvernement des politiques nouvelles. Les développements que vous mentionnez s'inscrivent dans ce cadre. Avec le soutien de la Ligue des Familles, notre coopérateur de référence, nous y tenons beaucoup.

VERS UN NOUVEL HABITAT PRODUCTIF ?

Par **Jean-Michel Degraeve**
Architecte – urbaniste

Les relations entre vie quotidienne et travail constituent la base des rapports familiaux et professionnels ainsi que des modes de déplacement. Leur organisation spatio-temporelle conditionne notre manière d'habiter. Durant de nombreux siècles, l'habitation est la source génératrice des moyens d'existence de ses occupants. La révolution industrielle bouleverse le mode de vie traditionnel et éloigne progressivement les lieux de vie et d'activités professionnelles. Le récent développement des techniques numériques entraîne de nouveaux changements dans les relations vie/travail. L'actuelle crise sanitaire du covid accélère cette transformation avec la généralisation d'un logement devenant à la fois lieu de vie et espace d'activités. Le présent article propose d'étudier cette question d'habitat productif et sa prise en compte dans les politiques publiques dans ses dimensions urbanistiques et d'organisation spatiale du logement.



Une société agraire et artisanale

Avec la sédentarisation des êtres humains et la création d'habitations, le travail de la terre constitue la base de la société pré-industrielle. Dans une économie de subsistance au mode de vie autarcique, les périodes en dehors des récoltes sont occupées par des activités artisanales de tressage de paille, vannerie, filage, tissage, menuiserie, ferronnerie, clouterie, céramique, etc. Ces travaux sont réalisés par l'ensemble de la famille élargie. Les produits agricoles et artisanaux des campagnes sont vendus sur les marchés des centres agglomérés.
Le territoire est constellé de villages mélangeant locaux d'activités agricoles et habitations. Le développement du commerce et de l'artisanat spécialisé est à l'origine de la croissance des centres urbains. Cette complémentarité entre la ville et la campagne structure l'organisation territoriale durant de nombreux siècles.
Comme l'exploitation de ressources naturelles passe par la valorisation d'un morceau de territoire, elle s'organise au départ du lieu de vie de l'exploitant. L'habitation rurale est composée d'une salle commune, parfois complétée d'une pièce de repos, et de locaux agricoles : étable, porcherie, grange et atelier. Sa forme architecturale varie selon l'environnement géographique. De même, les commerçants et artisans urbains vivent et travaillent sous un même toit. Les espaces professionnels et de stockage occupent le rez-de-chaussée de l'habitation tandis que les étages sont consacrés à la vie de famille.

La révolution industrielle

Un libéralisme débridé

L'industrialisation du début du XIX^{e} siècle change la donne. Le développement d'entreprises minières et sidérurgiques ainsi que les progrès de la mécanisation entraînent la création de lieux d'activités séparés des habitations. L'ancien modèle économique basé sur le rapport direct entre un producteur et son client est remplacé par le salariat, avec une subordination du travailleur à un employeur propriétaire des moyens de production.
Les campagnes se vident des paysans pauvres attirés par les industries tandis que les villes se remplissent. Dans une première étape de libéralisme absolu, les habitations nécessaires sont construites à l'initiative de personnes privées. Dans les agglomérations existantes, des investisseurs créent des logements d'une ou de deux pièces dans des courées et corons où s'entassent les familles ouvrières. Dans les centres industriels éloignés des agglomérations, les patrons d'entreprise offrent de meilleures conditions de vie afin d'attirer les ouvriers. Les hameaux et villages industriels mélangent les lieux d'exploitation et installations techniques aux logements de l'ensemble des travailleurs, de l'ouvrier au patron en passant par les contremaîtres, employés et ingénieurs. Ces ensembles autarciques comprennent quelques équipements de base : commerces, école, salle de réunion et dispensaire. Malgré les dénonciations répétées des conditions sanitaires déplorables des logements urbains et du caractère paternaliste du modèle patronal liant l'occupation d'une habitation à la fidélité de l'ouvrier à son employeur, les autorités publiques interviennent peu ! Seuls quelques Bureaux de bienfaisance et Sociétés philanthropiques tentent d'améliorer le sort des travailleurs.
Le passage de l'artisanat au travail industriel ne se fait toutefois pas de manière uniforme ou selon une vitesse constante. Pour toute une série de travailleurs, l'habitation reste un espace productif. Il s'agit des activités textiles de tisserands, tailleurs ou couturières et d'artisans spécialisés comme les armuriers, ébénistes, tonneliers, cordonniers, etc. Ces travailleurs à domicile réalisent des tâches précises pour le compte d'employeurs qui les rémunèrent. Cette forme de fabrique dispersée offre une flexibilité des commandes à l'employeur tout en garantissant des revenus aux travailleurs. Bien qu'il n'y ait pas de contrôle direct, les travailleurs sont dans une relation de subordination à leur employeur. Cette relation constitue une forme intermédiaire entre l'artisan indépendant et l'ouvrier d'usine.

L'ensemble patronal autarcique du Bois du Luc à La Louvière, patrimoine mondial de l'Unesco
© G. Focant



L'amélioration de la condition ouvrière

La condition ouvrière évolue à la fin du XIXe siècle suite aux mouvements de revendication. Les abonnements ouvriers de transports en commun facilitent l'accès aux industries pour les travailleurs des villages desservis. La mise en place du crédit agricole permet aux agriculteurs de développer leurs activités. Les autorités publiques entrent progressivement en action en matière de logement. Une loi de 1889 facilite l'accès à la propriété par l'octroi de prêts à taux réduit de la Caisse générale d'épargne et de retraite (CGER) ainsi que par des réductions fiscales. Ces avantages concernent exclusivement les ouvriers et les personnes assimilables qui se livrent à un travail manuel pour le compte d'un patron. L'intervention publique est justifiée par la situation précaire de l'ouvrier dont le salaire est payé à la journée. Les artisans et commerçants en relation directe avec leurs clients ainsi que les employés et fonctionnaires bénéficiant d'un salaire mensuel sont considérés comme appartenant à une condition sociale supérieure et ne peuvent obtenir ces aides. Cette législation conduit à la séparation progressive des lieux de vie et de travail. Des faubourgs résidentiels sont créés en périphérie des agglomérations urbaines et industrielles. Leurs alignements d'habitations ouvrières individuelles sont à l'origine de l'urbanisation diffuse du territoire wallon.
Bien que diminuant parallèlement au développement de l'industrialisation, le travail à domicile est toujours pratiqué. Les avantages de la loi de 1889 sont aussi accessibles aux travailleurs à domicile, mais pas aux commerçants. Les logements des armuriers du quartier Saint-Léonard à Liège, avec leur atelier annexe, constituent un exemple emblématique. Mais c'est son grand jardin arrière qui rend l'habitation ouvrière productive par la culture de légumes et le petit élevage. L'ouvrier généralement d'origine rurale conserve un lien à la terre et complète les ressources du ménage sur son temps de loisirs avec l'aide de sa femme et de ses enfants. Cette pratique est soutenue par les autorités publiques et les industriels car elle renforce la moralité par la vie de famille et éloigne le travailleur des cabarets ! Près d'un quart des habitations ouvrières modèles de l'Album CGER de 1910 possède des locaux agricoles pour la culture et le petit élevage : étable ou porcherie, grange ou grenier à foin.

Les premiers logements publics

Le passage de l'artisanat au travail industriel s'accélère au début du XXe siècle. Les principes de spécialisation des tâches et de standardisation accroissent la productivité économique. Une nouvelle organisation sociale se met en place après la première guerre mondiale. Les autorités publiques s'investissent dans l'amélioration des conditions de logement des ouvriers et personnes peu aisées. Une loi de 1919 révise les dispositifs d'aides publiques et crée la Société nationale des habitations et logements à bon marché (SNHLBM) et des Sociétés locales de construction.

En réaction aux dérives de l'industrialisation et au nom de la salubrité, les cités-jardins sont implantées à bonne distance des agglomérations urbaines et des activités industrielles. Les habitations à bon marché qui les composent sont essentiellement des maisons unifamiliales implantées au milieu de généreux espaces verts. Certaines parties d'habitations à bon marché peuvent être louées, même à des personnes aisées, afin de servir à des destinations telles que magasins, bureaux, salles de dépôt ou d'exposition de marchandises. Les débits de boissons sont toutefois interdits. Quelques commerces de proximité – épicerie, boulangerie, boucherie, etc. – voient le jour dans les ensembles d'une certaine taille.
L'efficacité industrielle fait progressivement disparaître le travail à domicile. Une des rares réalisations publiques pour ce type de travailleurs est la construction par la société coopérative locale des 25 habitations à bon marché de la place du Centenaire à Binche. Réalisés en 1929, ces logements sont adaptés aux tailleurs binchois quittant les taudis de l'ancien centre-ville. L'habitation est conçue pour permettre l'exécution au domicile du travailleur des commandes de patrons confectionneurs. Si la disposition générale des pièces répond aux principes de la SNHLBM, la pièce commune est prolongée d'1,50 m afin d'accueillir la grande table de couture et la machine à coudre du tailleur. Construites sur promesse d'acquisition, ces habitations doivent servir de modèle dans le cadre de l'éradication des taudis du centre-ville. Toutefois, la création d'établissements à caractère industriel dans les années 1930 arrête ce type de réalisation. La seule activité productive des habitations à bon marché reste le jardin potager qui permet au travailleur d'améliorer son quotidien en occupant son temps de loisirs en famille.



Une grande verrière apporte la lumière nécessaire au travail du tailleur à Binche – Architectes Derval et Thauvoye © L'habitation à bon marché

Le « recours à la terre »

En réponse à la grave crise économique des années 1930, les autorités publiques élaborent des politiques de relance de l'emploi. Parmi celles-ci, le principe du « recours à la terre » est mis en place en 1935. Des prêts à taux avantageux sont octroyés par la Société nationale de la petite propriété terrienne (SNPPT).
Trois grandes mesures sont prévues. La première vise la création de petites exploitations rurales afin de permettre le « retour à la terre » de chômeurs ayant abandonné la campagne en période de suractivité économique. La deuxième mesure vise à offrir aux travailleurs des terrains dans les environs des agglomérations industrielles et urbaines afin qu'ils construisent une petite propriété terrienne permettant un « recours partiel à la terre » par la culture maraîchère et le petit élevage. Les ressources des chômeurs et des personnes peu aisées sont augmentées et ils ne dépendent ainsi plus exclusivement d'un salaire ou d'une aide publique. La troisième mesure vise la création dans les campagnes peu fertiles d'unités mixtes combinant une petite exploitation agricole et un atelier mécanisé par l'emploi de l'électricité afin de développer des activités d'industrie fine ou de façonnage du bois. La généralisation du réseau électrique permet ainsi de « ramener au foyer l'ouvrier que la vapeur en a fait sortir ». Cette dernière mesure n'est cependant quasiment pas mise en œuvre.
Une petite propriété terrienne doit être érigée sur une parcelle de minimum huit ares. Elle accueille sous un même toit les espaces de vie et ceux nécessaires à la petite exploitation agricole : locaux pour petit élevage, remises à outils et grenier à foin. Dans cette logique de recours à la terre, l'arrêté de 1935 relançant la construction d'habitations à bon marché financées par la SNHLBM prévoit qu'elles doivent être dotées d'un jardin potager suffisant pour couvrir les besoins d'un ménage moyen. L'élan de cette politique du recours à la terre est arrêté par la seconde guerre mondiale.





Les Trente Glorieuses

La mécanisation de l'économie après la seconde guerre mondiale accélère les transformations agricoles et industrielles. Après la bataille du charbon, l'État entreprend la relance du secteur du bâtiment par la construction de logements. La loi De Taye de 1948 soutient l'accession à la propriété par l'octroi de primes pour la construction ou l'acquisition de l'habitation personnelle des demandeurs. La loi Brunfaut de 1949 facilite la construction d'ensembles de logements sociaux par les sociétés de logements sociaux.
La première législation sur l'urbanisme applique le principe industriel de division du travail à l'organisation spatiale. La ville fonctionnelle hiérarchise et sépare les lieux d'habitation, de commerce, d'activités et de culture alimentaire. Les Trente Glorieuses signent la fin des cités-jardins de faible densité et de production agricole partielle. Elles sont remplacées par des cités-parcs denses, avec des immeubles en hauteur au milieu de plantations paysagères. Les quelques commerces et services existants ne résistent pas à la création des zonings commerciaux et ferment progressivement. Le zonage du territoire engendre une

↖
Une petite propriété terrienne modèle et ses annexes agricoles à Ottignies-Louvain-la-Neuve – Architectes Barnard et Posno © J.-M. Degraeve

←
Un rez-de-chaussée commercial d'immeuble de logements sociaux à Jambes (Namur) – Architecte J. Ledoux © J.-M. Degraeve

fragmentation spatiale. Les cités sociales s'inscrivent dans la « banlieurisation » du territoire avec une distance grandissante entre les lieux d'habitation et de production ainsi que la généralisation de la circulation automobile.
Dans cette logique de spécialisation spatiale, le logement est uniquement un lieu de repos qui permet au travailleur de reconstituer sa force de travail. L'organisation intérieure se spécialise. De nouveaux locaux complètent les traditionnelles pièces de séjour et de repos: cuisine laboratoire, salle de bains, buanderie, local rangement et garage. Si la loi De Taye laisse la possibilité d'affecter une pièce du logement à une profession artisanale, elle interdit la tenue d'un commerce, débit de boissons, restaurant ou auberge. Et la surface maximale de ce local ne peut dépasser de 16 m^2 la surface habitable maximale de 95 m^2. Mais c'est surtout l'obligation du respect d'une valeur vénale maximale qui limite la création de locaux productifs. Une autre condition des arrêtés d'application de la loi De Taye modifie les objectifs initiaux des petites propriétés terriennes. La prime à la construction ou l'acquisition n'est octroyée que si la superficie du terrain ne dépasse pas huit ares alors que la SNPPT impose une superficie minimale de huit ares !
Les règles de la petite propriété terrienne sont adaptées en conséquence. Les prêts sont réservés à l'accession à la propriété d'un logement et plus à la création d'une petite exploitation agricole. Cette évolution se traduit par l'éloignement des locaux agricoles du volume d'habitation vers des annexes en fond de jardin. La montée en puissance de la société de consommation transforme les jardins potagers en jardins d'agrément où domine le bruit des tondeuses ! Les nouveaux logements locatifs sociaux sont eux majoritairement réalisés dans des immeubles à appartements au milieu d'espaces verts collectifs. Les jardins des rares maisons individuelles sont réduits à leur plus simple expression.

La société post-industrielle

Le rejet du fonctionnalisme

La mécanisation croissante des Trente Glorieuses augmente significativement la productivité agricole et industrielle. Les emplois dans ces secteurs diminuent et ils ne sont que partiellement compensés par le développement des services. À partir des années 1980, le chômage s'envole et l'économie s'essouffle. La ségrégation sociale augmente dans les quartiers de logements sociaux. La construction de nouveaux logements marque le pas. Le recours généralisé à l'automobile engorge les villes et engendre des nuisances. L'importance de la consommation des ressources et de la production de déchets entraîne une prise de conscience écologique.
Le zonage territorial de la ville fonctionnaliste est rejeté. Une nouvelle organisation spatiale se met en place avec la volonté de relier plutôt que de séparer les fonctions. Les principes de la ville traditionnelle sont réinterprétés : mixité fonctionnelle, circuits économiques courts, priorité aux mobilités douces, diversité des populations, etc. Les premiers éco-quartiers qui voient le jour illustrent la mise en application de ces idées. En Wallonie, les opérations de rénovation urbaine et rurale mettent en place de nouvelles relations entre lieux de travail et d'habitation en alliant des logements et des lieux générateurs d'emplois de proximité : bureaux, ateliers de petit artisanat, commerces de proximité, services aux personnes. Les intercommunales de développement économique mélangent des logements et des locaux d'activités. Aujourd'hui, les promoteurs privés créent également des espaces productifs dans leurs réalisations.
Bien qu'inscrit comme un statut spécifique dans la loi belge de 1978, le travail à domicile est peu pratiqué, hormis parmi les indépendants et professions libérales. Bien qu'autorisée par le règlement sur le crédit hypothécaire social, la réalisation de locaux professionnels est limitée en surface et pénalisée par une majoration du taux d'intérêt du prêt. Toutefois, un local fonctionnaliste est progressivement détourné de sa fonction initiale. Le garage destiné à l'accueil du bien de consommation coûteux qu'est la voiture dans



Des logements modulables avec atelier d'artistes et une loggia d'extension du séjour au quartier Saint-Léonard à Liège. Urban Platform Architects
© J.-M. Degraeve

les années 1960 devient un espace multifonctionnel de loisirs actifs, de bricolage ou d'activités économiques. L'exemple le plus emblématique est la création d'Apple par deux adolescents californiens dans le garage d'une habitation familiale ! Aujourd'hui, certains garages accueillent une économie « informelle » de réparation mécanique, d'élevage d'animaux domestiques, etc.

La révolution numérique

Les développements informatiques et le réseau Internet entraînent une nouvelle mutation des activités humaines à la fin du XX^{e} siècle. De nouvelles formes de communication voient le jour : courriels, sites WEB, réseaux sociaux… La robotique et l'intelligence artificielle se généralisent dans la production d'objets et la mobilité. À l'image des évolutions engendrées par la révolution industrielle, les techniques numériques créent de nouveaux rapports vie/travail. Annoncé par certains spécialistes dès les années 1980, le télétravail n'est au début pratiqué que par des cadres en relation de confiance et d'autonomie avec leur employeur. Il se développe progressivement depuis le début du nouveau millénaire.
Le télétravail modifie l'organisation spatiale car il permet l'exécution des tâches depuis un lieu décentralisé et n'exige plus une présence physique dans l'entreprise. Cette délocalisation des activités réduit les déplacements domicile/travail. Malgré les réticences des autorités publiques, la redistribution de l'habitat sur le territoire s'accélère.
Et le télétravail ne demande qu'un espace réduit. Un ordinateur portable est utilisable dans les transports en commun ou depuis le canapé ou la cuisine d'une habitation ! Bien que les conditions de prêts soient progressivement assouplies, la création de locaux professionnels dans l'habitation reste peu pratiquée. Sur ces dix dernières années, seulement deux pour cent des prêts octroyés par le Fonds du logement des familles nombreuses de Wallonie concernent ce type de demande. L'obligation d'une valeur vénale maximale complique toujours la réalisation de locaux productifs.



Le Covid accélérateur de changements

Un bouleversement des relations vie/travail

La crise sanitaire du covid accentue les questions posées par la révolution numérique. Suite à l'imposition du confinement en mars et avril 2020, près de la moitié de la population active travaille depuis son domicile. De nombreux employés poursuivent partiellement cette pratique. Les vidéoconférences et webinaires remplacent les réunions, conférences et formations en présentiel. Si la souplesse d'organisation de la journée et le gain des déplacements sont appréciés, des constats négatifs se font jour sur les conditions du travail à domicile. L'éloignement des collègues engendre un sentiment d'isolement et complique la réalisation de tâches complexes. Outre un contrôle à distance, la présence envahissante de l'ordinateur crée une dépendance technologique.
Sur le plan de l'organisation spatiale, le confinement et le télétravail renforcent le souhait d'un cadre de vie moins dense et plus vert. Les enquêtes d'opinion menées durant la période d'enfermement imposé par le Covid montrent qu'il est plus facile de vivre le confinement en famille dans une grande maison avec jardin que seul dans un petit appartement sans terrasse ! La crise sanitaire risque d'accélérer la redistribution de l'habitat sur le territoire.
Avec le télétravail, le lieu de vie devient aussi le bureau. La limite floue entre le temps d'activité et de repos met une pression sur la vie de famille et engendre de nouvelles contraintes sur la vie quotidienne. La connexion quasi permanente à un ordinateur constitue une nouvelle tyrannie domestique qui impose des moments de déconnexion. Or, l'approche fonctionnaliste du logement n'offre pas toujours les conditions spatiales permettant d'équilibrer la vie familiale et professionnelle.

Des pistes d'action

Au-delà de ses conséquences économiques et psychologiques, la crise sanitaire du covid questionne à nouveau les relations vie/travail. Le télétravail deviendra-t-il la règle ou sera-t-il abandonné pour un retour aux anciennes pratiques en présentiel ? Verra-t-on se développer un troisième type de statut mi salarié/mi-indépendant, soit un travailleur dépendant économiquement d'un employeur en étant juridiquement indépendant ?
S'il est encore trop tôt pour tirer des conclusions définitives, la crise sanitaire montre les limites de notre organisation spatiale et impose de l'adapter pour le futur. Il s'agit d'envisager une approche urbanistique plus souple et « tactique », à l'image de la transformation de certaines voies automobiles en pistes cyclables pour faciliter le respect des distances de sécurité par les usagers lents. Mais la crise du covid renforce l'importance d'une approche globale entrecroisant lieux d'habitation et de travail dans des quartiers de courtes distances. La « ville du quart d'heure » mélange, dans un environnement proche des logements, des espaces productifs, des commerces et des services. L'application de ce principe à la transformation de quartiers mono-fonctionnels représente un enjeu important, notamment pour les cités-parcs des Trente Glorieuses. Il s'agit par exemple de transformer des rez-de-chaussée d'immeubles de logements en bureaux, salles de *coworking* et de réunions, d'implanter des locaux d'activités et de développer une agriculture urbaine dans les espaces verts délaissés.
La crise sanitaire du covid renforce également la nécessité d'adapter les logements aux évolutions d'occupation. Un

mobilier avec des éléments rabattables permet la transformation d'une pièce de vie en espace de travail. Mais le logement doit aussi permettre le repli nécessaire pour concilier travail et vie de famille. Des espaces peu utilisés – *bow-windows*, dessous d'escalier, rangement… – sont transformables en alcôves de télétravail. Un local annexe à l'habitation, garage ou annexe, peut être adapté pour les activités professionnelles ou, quand cela est impossible, une extension légère peut être implantée dans le jardin. Certains fabricants envisagent la création de « *garden office* » afin de répondre à cette nouvelle demande. En construction neuve, il s'agit de revoir les principes fonctionnalistes de division jour/nuit et de spécialisation des pièces aux dimensions adaptées pour des usages précis. Aujourd'hui, une cuisine est aussi un espace de rencontre et le séjour se transforme en bureau ou chambre d'appoint Les chambres accueillent des appareils sportifs, un bureau ou un équipement de soins corporels. La salle de bains devient un espace de détente. En conséquence, un logement « hybride » se compose de pièces multifonctionnelles de dimensions moyennes et isolables acoustiquement afin de permettre une flexibilité d'occupation. Plus largement, une approche de réversibilité transfonctionnelle des bâtiments permet de transformer un immeuble de bureaux en logements ou un parking silo en espaces productifs. Un système constructif poteau/poutre, des hauteurs sous plafond permettant la réversibilité des usages, des réseaux techniques simplifiés et des parois intérieures démontables sont quelques ingrédients d'une conception de locaux transformables.



Une nécessaire souplesse réglementaire

Afin de répondre à ces nouveaux enjeux, le cadre réglementaire ne doit pas contenir de dispositions entravant la transformation du cadre de vie.
Les dispositions urbanistiques en vigueur devraient être adaptées ou assouplies. La croissance en étoile des noyaux agglomérés le long de voiries existantes des plans de secteur actuels handicape la mise en place de quartiers de courtes distances. De même, la stricte application du principe de zonage fait que la zone d'habitat est « principalement destinée à la résidence », sauf exception à justifier, et que l'implantation de logements dans les zones économiques mixtes n'est autorisée que pour le logement de l'exploitant. La création de quartiers multifonctionnels nécessite également de revoir le rôle des opérateurs de logement et de développement économique. Les sociétés de logement de service public devraient pouvoir réaliser des opérations mélangeant des habitations et des espaces d'activités. Les opérateurs économiques seraient encouragés à multiplier des pôles d'activités de quartier intégrant logements et locaux productifs. Leur gestion serait assurée par un partenariat entre les opérateurs. Une adaptation des aides existantes est également nécessaire pour renforcer la mixité fonc-



Configuration diagonale



Configuration groupée





↑
Dijon, un logement adaptable selon les souhaits de ses occupants
© Sophie Delhay architecte

←
Un potager communautaire au cœur d'un quartier social à Limelette (Ottignies)
© J.-M. Degraeve

tionnelle des quartiers. Un ciblage géographique des zones franches faciliterait la revitalisation économique des quartiers mono-fonctionnels, notamment les grandes cités sociales à l'image des grands ensembles français.
En ce qui concerne le logement proprement dit, seule une approche globale de son organisation spatiale permettra de concilier les impératifs d'habitabilité, de mixité fonctionnelle et de compacité. Actuellement, les critères minimaux de salubrité et de surpeuplement des logements bénéficiant d'une aide de la Région prévoient des superficies minimales pour les locaux de jour et de nuit. Ces normes servent de référence générale pour la conception de logements. Il serait préférable de partir de l'offre minimale d'une pièce habitable multifonctionnelle de 12 à 16 m^2 par personne occupant un logement. Le calcul de la superficie habitable d'un logement pourrait incorporer une partie des espaces partagés d'un immeuble, de *coworking* par exemple. Le confinement a également montré l'importance de prévoir systématiquement un espace extérieur au logement. Enfin, un assouplissement des mécanismes de soutien et d'aide faciliterait le financement des travaux d'adaptation des logements afin de les rendre plus productifs.

Ce parcours des évolutions des liens vie/travail illustre les contradictions et les ambiguïtés de leur traduction dans l'environnement bâti. Les principes de conception fermés et rigides sont vite dépassés. Seule une souplesse de conception des logements permettra aux habitants d'adapter leur cadre de vie aux évolutions, souvent imprévisibles à l'image de la crise du covid. Toutefois, il est nécessaire de trouver un juste milieu entre une confiance aveugle dans le développement des techniques « intelligentes » affichée par certains et un repli autarcique de rejet et de mise à distance de ces technologies prôné par d'autres. Le développement des techno-sciences sans définition de leurs limites d'utilisation peut conduire à des dérives déstabilisant nos sociétés. De même, habiter son lieu de travail et manger les légumes de son jardin ne doivent pas conduire au « repli sur soi ». Il est essentiel de rester solidaire et de mettre nos forces en commun pour transformer ensemble le cadre de vie afin de répondre aux enjeux actuels.

Plus d'infos :

Sur les typologies de logement : *Les Échos du logement*, « Regards sur le passé », J.-M. Degraeve (http://lampspw.wallonie.be/dgo4/site_echos/index.php/numeros) : Habitation ouvrière (n°2015/2 et 2016/1), Habitation à bon marché (n°117 et 124), Petite propriété terrienne (n°118), Logement social en hauteur (n°126)

Sur les quartiers durables : Habiter en quartier durable, J.-M. Degraeve (http://www.maisondelurbanite.org/publications/habiter-en-quartier-durable)

Sur les logements adaptables : http://sophie-delhay-architecte.fr, https://canal-architecture.com/publications/construirereversible

LE LOGEMENT PARTAGÉ : UNE RÉPONSE AUX ASPIRATIONS DES JEUNES PROFESSIONNELS ?[1]

Par **Constance Uyttebrouck**
Chercheuse post-doctorante au département EUU,
Faculté des Sciences appliquées – ULiège

Le logement partagé fait référence à des ensembles denses de petits logements équipés de services et d'espaces partagés utilisés pour travailler, facilitant ainsi la mixité logement-travail. Ce type de logement s'adresse principalement aux jeunes professionnels en quête de flexibilité. Dans cet article, nous aborderons les acteurs et instruments permettant de concrétiser ces projets, avant de discuter du potentiel et des éventuels effets indésirables liés au développement de ce nouveau segment sur le marché du logement. La conclusion proposera une courte réflexion quant aux opportunités d'amélioration du logement partagé, en particulier dans un monde post-Covid.



Logement partagé et jeunes professionnels

Cet article s'intéresse à l'émergence d'un marché du « logement partagé » (Uyttebrouck *et al*., 2020), correspondant à des opérations immobilières de plus ou moins grande échelle, comprenant une majorité de petits logements ainsi que des services et des espaces partagés utilisés pour travailler. Le développement de ce type d'opérations est indirectement lié à la flexibilisation du travail – suite à l'avènement des Technologies de l'Information et de la Communication (TIC) – qui a contribué à renforcer la perméabilité spatio-temporelle entre les sphères privée et professionnelle (Bergan et al., 2020). Plus directement, l'émergence du logement partagé peut être connectée à trois facteurs : (i) la concentration de groupes cibles considérés comme attractifs dans les villes, (ii) la marchandisation du logement – c'est-à-dire le processus selon lequel la valeur économique du logement en arrive à dominer ses autres usages (Madden & Marcuse, 2016) – et (iii) le développement de stratégies renforçant la compétitivité entre villes (Uyttebrouck, 2020). De manière plus générale, ce produit s'inspire de modèles anglo-saxons tels que le « *co-living* » ou le « *micro-living* » (Bergan *et al*., 2020 ; Harris & Nowicki, 2020). Il se développe principalement dans des villes où la pression sur le logement est importante. C'est le cas des villes d'Amsterdam, Bruxelles et Stockholm, où le logement partagé a été étudié sur la base de recherches empiriques par études de cas (Uyttebrouck, 2020). Ce type de logement est particulièrement développé à Amsterdam, où il existe des ensembles de plus de 900 unités de petite taille (24 à 40 m^2 – voir Figure 1a), alors qu'à Bruxelles, par exemple, le cas étudié se limite à moins de 200 logements de typologies variées (Figure 1b). Par ailleurs, dans ces trois villes, le logement partagé se développe dans des zones spécifiques qui ne sont *a priori* pas spécialement attractives pour y développer du logement, comme par exemple, une ancienne zone de bureaux ou à caractère industriel en bordure de première ou deuxième couronne.

Une autre caractéristique essentielle du logement partagé est qu'il s'adresse majoritairement à de jeunes adultes (souvent considérés dans la tranche d'âge des 20-34 ans), et plus spécifiquement, aux « jeunes professionnels » (Figure 2), typiquement perçus comme de jeunes célibataires au niveau d'éducation élevé. On imagine de ces jeunes, se situant dans les premières années de leur carrière, qu'ils doivent être flexibles et mobiles pour leur travail (Bergan *et al.*, 2020 ; Heath & Kenyon, 2001).



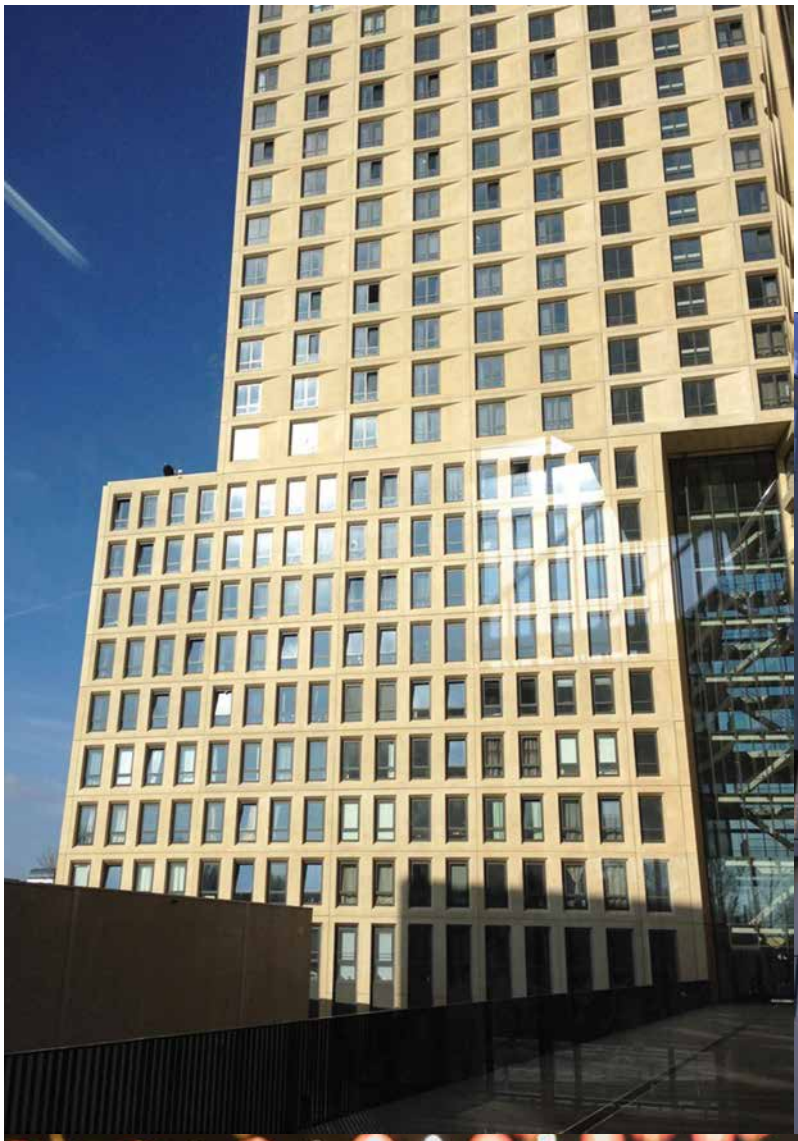
L'une des caractéristiques essentielles du logement partagé est qu'il s'adresse majoritairement à de jeunes adultes.
© shutterstock

Ils font donc leur rentrée à la fois sur les marchés du travail et du logement, marquant leur passage à l'âge adulte (Arundel & Ronald, 2016). Ces jeunes professionnels font aussi partie des jeunes travailleurs « créatifs » et « intellectuels » des secteurs de l'économie de la connaissance, ce qui explique en partie l'intérêt que leur témoignent les gouvernements locaux, dans un contexte de globalisation accélérée et de compétitivité accrue entre villes (Sassen, 1991). Ce groupe cible fait l'objet d'une attention particulière, non seulement dans le discours des gouvernements locaux, mais aussi de la part des acteurs privés de la production de logement (Uyttebrouck, 2020).

Soutien des autorités locales et interdépendances d'acteurs

À Amsterdam, Bruxelles et Stockholm, le marché du logement partagé est soutenu de manière plus ou moins active par les autorités locales qui y voient un moyen d'améliorer l'accessibilité au logement pour les jeunes adultes – très nombreux dans les trois villes, où sont concentrées les opportunités d'emplois et les institutions d'enseignement supérieur – et/ou de redynamiser une zone spécifique de la ville. Pour les cas étudiés à Amsterdam, la municipalité était particulièrement favorable au logement partagé pendant la crise immobilière qui a suivi la crise de 2008 et qui a fortement touché l'ensemble des Pays-Bas (Boelhouwer, 2017). Dans un contexte où beaucoup de projets étaient à l'arrêt, la ville d'Amsterdam souhaitait que ce type de projets, délivrant un grand nombre d'unités de logement en une seule opération, soient rapidement concrétisés. Dans la majorité des contextes étudiés, le soutien des autorités locales s'est traduit par l'utilisation stratégique d'instruments de planification, comme par exemple, le contrat d'emphytéose à Amsterdam (qui a permis de libérer des fonds et de réduire les risques pour le promoteur) ou le permis d'urbanisme provisoire (normalement utilisé pour d'autres fonctions que le logement) à Stockholm.

Par ailleurs, les coalitions d'acteurs qui développent des projets de logement partagé diffèrent selon le contexte et reposent sur des intérêts communs et des complémentarités de moyens. Alors que les investisseurs privés tendent à agir seuls sur ce secteur à Bruxelles, à Amsterdam, les promoteurs et investisseurs peuvent s'associer avec des corporations de logement social. En combinant leurs capacités d'investissement et leurs habilitations à produire certains types de logement, ces acteurs développent ensemble du petit logement pour jeunes professionnels et du logement social pour étudiants. De manière similaire, si d'autres partenariats sont observés à Stockholm, ils peuvent également inclure des sociétés communales de logement public. Dans les contextes les plus régulés, les acteurs à







←↓
Fig. 1 : Exemples d'opérations immobilières appartenant au marché du logement partagé à Amsterdam (a) et à Bruxelles (b) © C. Uyttebrouck

↓
Fig. 2 : Illustration de la perception des « jeunes professionnels » par un investisseur actif sur le marché du logement partagé à Amsterdam © www.thefizz.nl

l'initiative des projets bénéficient de (nouvelles) régulations flexibles du bail, permettant d'offrir des baux de courte durée, éventuellement pour des groupes prédéfinis. En utilisant ces instruments, les acteurs produisent du logement offrant plus de flexibilité mais moins de sécurité d'occupation aux usagers.

Potentiel de mixité logement-travail et problèmes d'accessibilité

Sur la base des recherches empiriques effectuées dans les trois villes étudiées, les produits développés semblent répondre, à première vue, aux demandes du public visé, étant donné le succès observé dans les cas d'études (logements locatifs attribués en quelques jours à Amsterdam, longues listes d'attente à Stockholm). Les acteurs à l'initiative de ces projets se revendiquent aussi comme répondant aux aspirations de flexibilité et aux besoins des jeunes professionnels d'avoir leur « chez-soi » (Verhetsel *et al.*, 2017), combiné avec des services et des espaces facilitant les interactions sociales.

Ces réponses à des besoins et aspirations présumés légitiment – en tout cas aux yeux des autorités locales – la production d'une grande quantité de petits logements (studios de 25-30 m^2) prévus pour une occupation d'une durée limitée (cinq ans tout au plus pour les plus jeunes occupants à Amsterdam). Toutefois, à Bruxelles, si la présence d'espaces partagés renforce l'acceptabilité d'une plus grande proportion de petits logements, une certaine diversité dans les typologies est tout de même demandée. Au-delà de compenser la concentration de petits logements, les espaces partagés ont le potentiel de générer de la mixité logement-travail. Cela peut se traduire par la présence d'un espace de « *co-working* » géré par une société dédiée dans le bâtiment (Figure 3) ou d'espaces semi-privatifs réservés uniquement aux habitants et utilisés à la fois pour le travail et les loisirs (Figure 4). Malheureusement, il arrive régulièrement que les espaces partagés soient prévus dans des espaces résiduels, inadaptés pour y faire du logement. Cette dérive a par exemple été observée dans un cas à Amsterdam, où des locaux de stockage, sans fenêtres, ont été rebaptisés « espaces partagés » pendant la phase d'exécution (Figure 5). Cet exemple montre que, dans ce cas de figure, les espaces partagés peuvent s'avérer de piètre qualité et servent avant tout la promotion du projet auprès du public cible et des autorités locales, en tant que logement flexible permettant (prétendument) de vivre et travailler au même endroit.

Le caractère accessible et abordable du logement partagé pose également question, même dans les cas d'étude comprenant du logement régulé (par exemple, du logement social pour étudiants ou du logement locatif public pour jeunes adultes). Cependant, ces aspects varient d'un contexte et d'un cas à l'autre. Alors que les unités temporaires pour jeunes adultes développées à Stockholm s'avèrent raisonnablement accessibles et abordables, le cas bruxellois illustre un marché plus exclusif s'appuyant sur du logement locatif peu régulé et dans lequel on observe des dynamiques d'entre-soi. Le marché du logement partagé tel qu'étudié à Amsterdam se positionne entre ces deux extrêmes. D'une part, la pression grandissante sur le logement affecte le caractère abordable des logements, ce qui se traduit notamment par des comportements spéculatifs sur les unités développées sous forme acquisitive. D'autre part, l'accessibilité aux unités locatives peut être détériorée par des processus de sélection intrusifs, basés sur un ensemble de critères tels que la taille du ménage, l'âge ou le revenu minimum.

Suggestions d'amélioration du logement partagé… dans un contexte post-Covid

Au vu du potentiel des espaces partagés et de leur possible récupération à des fins de marketing, il semble fondamental, en premier lieu, de prévoir des critères spécifiques pour la régulation de ces espaces dans les codes et normes relatifs au logement. Actuellement, les espaces partagés ne bénéficient pas de règles explicites déterminant des surfaces minimum, des conditions d'éclairage naturel ou des proportions minimum au regard de la surface totale de logement par exemple, en tout cas dans les contextes étudiés. Par ailleurs, la crise sanitaire que nous vivons depuis un an invite à explorer la capacité d'adaptation de ces espaces, non seulement aux mesures sanitaires (distanciation physique) mais aussi aux demandes (flexibilité, créativité, interactions) des anciens et des nouveaux usagers émergeant de cette crise. En dehors des aspects directement liés à la régulation, la création de nouveaux acteurs et instruments dédiés à la gestion des espaces partagés – en particulier les espaces de travail – permettrait de réduire les risques qui y sont liés. En améliorant la gestion et la qualité de ces espaces, la valeur ajoutée pour les occupants des petits logements serait augmentée. Dans l'ensemble, ces mesures permettraient d'éviter que les espaces partagés ne soient uniquement utilisés pour la promotion du petit logement et ne se retrouvent marginalisés en cas de pression grandissante sur le prix du logement.

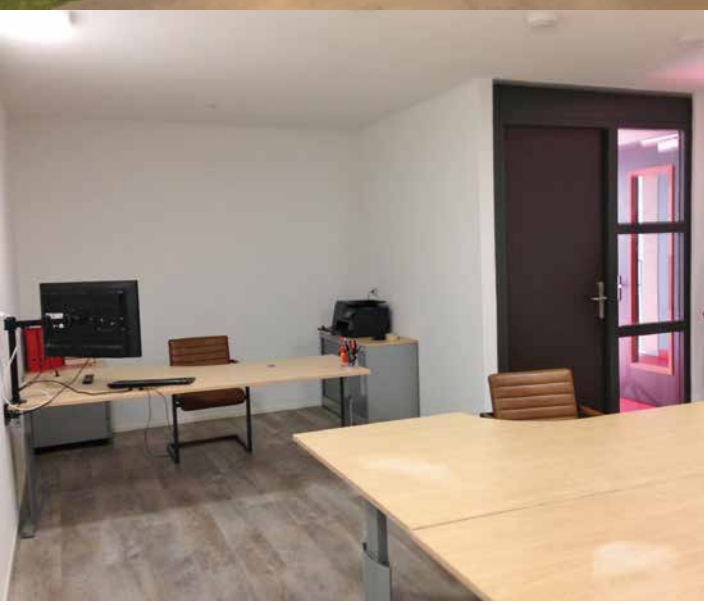
En outre, l'étude du logement partagé et, plus généralement, la crise que nous traversons, incitent à questionner la régulation de la taille des logements. D'un côté, les jeunes adultes, sous couvert de leur situation « temporaire », subissent les inconvénients du petit logement



en vivant dans des espaces toujours plus réduits pour des périodes toujours plus longues. D'autres types de ménages, tels que les familles, ne peuvent avoir accès ni vivre dans de bonnes conditions dans de petits studios, et sont *de facto* (voire explicitement) mis de côté par une production de logements de ce type. D'un autre côté, la production de petits logements permet de répondre, dans une certaine mesure, à la demande de logement abordable des petits ménages, en particulier des personnes isolées. De ce point de vue, le développement d'un marché du logement partagé raisonnable en densité, abordable, accessible et mettant à disposition des services et espaces partagés de qualité, peut être une solution intéressante pour les petits ménages. Quoi qu'il en soit, la question de la taille du logement est d'autant plus centrale depuis la crise du Covid-19, étant donné l'impact que cette crise pourrait avoir sur les préférences résidentielles, en ce compris concernant la taille du logement.

Enfin, vu les inquiétudes en matière d'accessibilité soulevées à la section précédente, des recherches complémentaires devraient être menées sur les effets à long terme du logement partagé. Ceci est d'autant plus important que ce marché est amené à se développer dans d'autres villes qu'Amsterdam, Bruxelles et Stockholm, surtout dans des villes faisant face à un manque substantiel de logements pour jeunes adultes, dans un contexte de marchandisation du logement. En particulier, les villes universitaires – telles que Louvain-la-Neuve, Liège, Namur ou Mons en Wallonie – sont probablement déjà confrontées au développement de ce marché, ou devraient l'être dans les années à venir, étant donné leurs difficultés à produire du logement en suffisance pour les étudiants et jeunes professionnels. Du reste, l'expansion du logement partagé est spécialement attendue dans des pays avec un système de logement libéral, comme c'est le cas au Royaume-Uni, où les tendances à la colocation sont d'ailleurs assez marquées (Arundel & Ronald, 2016). Le logement partagé présente donc de nombreuses opportunités de développement dans des contextes variés, mais mérite une régulation adaptée pour éviter les possibles effets indésirables pointés dans cet article.





↖
Fig. 3 : Espace de co-working au rez-de-chaussée et sous-sol d'un bâtiment de logement avec espaces partagés à Amsterdam © https://moma-co.nl

↑
Fig. 4 : Salle communautaire utilisée par un travailleur free-lance dans un ensemble de logements temporaires pour jeunes adultes à Stockholm © C. Uyttebrouck

↑
Fig. 5 : Espace de travail sans éclairage naturel direct pour les habitants d'un immeuble de logement partagé à Amsterdam © C. Uyttebrouck

1 Cet article est majoritairement basé sur :

Uyttebrouck, C. (2020). *New ways of working, new ways of living...What housing and planning implications? Ontologies and governance of live-work mix. A comparison of Amsterdam, Brussels and Stockholm*. University of Liège. [Unpublished doctoral thesis]

Uyttebrouck, C., van Bueren, E., & Teller, J. (2020). Shared housing for students and young professionals: evolution of a market in need of regulation. *Journal of Housing and the Built Environment*. https://doi.org/10.1007/s10901-020-09778-w

Bibliographie

Arundel, R., & Ronald, R. (2016). Parental co-residence, shared living and emerging adulthood in Europe: semi-dependent housing across welfare regime and housing system contexts. *Journal of Youth Studies*, *19*(7), 885–905. https://doi.org/10.1080/13676261.2015.1112884

Bergan, T. L., Gorman-Murray, A., & Power, E. R. (2020). Coliving housing: home cultures of precarity for the new creative class. *Social and Cultural Geography*, 1–19. https://doi.org/10.1080/14649365.2020.1734230

Boelhouwer, P. (2017). The role of government and financial institutions during a housing market crisis: a case study of the Netherlands. *International Journal of Housing Policy*, *17*(4), 591–602. https://doi.org/10.1080/19491247.2017.1357399

Harris, E., & Nowicki, M. (2020). "GET SMALLER"? Emerging geographies of micro-living. *Area*, *52*(3), 591–599. https://doi.org/10.1111/area.12625

Heath, S., & Kenyon, L. (2001). Single Young Professionals and Shared Household Living. *Journal of Youth Studies*, *4*(1), 83–100. https://doi.org/10.1080/1367626012002856

Madden, D., & Marcuse, P. (2016). *In defense of housing: The politics of crisis* (1st ed.). Verso.

Sassen, S. (1991). *The Global City: New York, London, Tokyo*. Princeton University Press.

Uyttebrouck, C. (2020). *New ways of working, new ways of living... What housing and planning implications? Ontologies and governance of live-work mix. A comparison of Amsterdam, Brussels and Stockholm* [University of Liège]. http://hdl.handle.net/2268/251615

Uyttebrouck, C., van Bueren, E., & Teller, J. (2020). Shared housing for students and young professionals: evolution of a market in need of regulation. *Journal of Housing and the Built Environment*. https://doi.org/10.1007/s10901-020-09778-w

Verhetsel, A., Kessels, R., Zijlstra, T., & Van Bavel, M. (2017). Housing preferences among students: collective housing versus individual accommodations? A stated preference study in Antwerp (Belgium). *Journal of Housing and the Built Environment*, *32*(3), 449–470. https://doi.org/10.1007/s10901-016-9522-5

LORSQUE LA COVID RÉVÈLE UN NOUVEAU POTENTIEL HABITÉ, DURABLE ET NUMÉRIQUE



Par **Pascal Simoens**
Urbaniste et architecte
Chercheur-enseignant à la Faculté d'architecture et d'urbanisme, UMONS
Responsable du département *Smart & sustainable*, Pirnay Group

La crise sanitaire a chamboulé la société et transformé notre approche de l'« habiter » – qui se distingue du simple usage de loger d'hier – en lieu de loisir, de travail ou d'enseignement aujourd'hui. Plus particulièrement, le télétravail a permis d'exprimer de nouveaux besoins d'espaces et de connectivité. Cet article propose d'analyser ces constats pour ensuite les confronter à une proposition inspirée d'un modèle conçu par un architecte espagnol ayant travaillé de nombreuses années pour la ville de Barcelone.

La pandémie qui frappe le monde depuis 2020 a mis en exergue de nouveaux comportements sociaux, surgissant et non anticipés. Citons quelques exemples, sans être exhaustif :

- la recherche d'espaces verts en ville ou la migration renforcée des classes moyennes vers les périphéries et petites villes ;
- le transfert de 30 % des usagers des transports publics vers des modes de déplacements plus individuels (vélo, trottinette, véhicule privé…) ;
- une recherche de logements de plus grande taille pour pallier les nouvelles occupations familiales simultanées.

Face aux divers contextes territoriaux, ces phénomènes sont à nuancer. Toutefois, il est fait le constat d'une forme de généralisation dans les villes occidentales et touchant particulièrement les agglomérations des grandes villes. L'immobilier belge n'y échappe pas avec l'augmentation de + 5,0 % du prix des maisons 4 façades en 2020, alors que proportionnellement l'augmentation du coût des habitations mitoyennes et 3 façades s'est stabilisé à +2,3 % contre + 4,9 % en 2019[1].

Le télétravail…

Ces nouveaux besoins sont accélérés par de nouveaux usages, plus particulièrement la pluralité d'activités au sein d'un même logement : se nourrir, dormir, enseigner, travailler, s'amuser, etc. Nous nous pencherons plus particulièrement ici sur le télétravail, un modèle plus ancien qu'on ne l'imagine, puisque né en même temps que l'informatique et ses premières expériences, qui se sont déroulées à partir des années 1950. Pour rappel, le télétravail est régi par la loi dans de nombreux pays européens : « Le télétravail désigne toute forme d'organisation du travail dans laquelle un travail



Un projet durable et flexible selon les besoins de chaque occupant : volumes plurifamiliaux en toiture © arch. Vincente Guillart, Barcelone

qui aurait également pu être exécuté dans les locaux de l'employeur est effectué par un salarié hors de ces locaux de façon volontaire en utilisant les technologies de l'information et de la communication[2]. » N. Weiner, auteur du livre *La cybernétique* (1949) explique déjà à cette époque le potentiel d'interaction entre la machine et l'homme et son impact sur la société et le travail. Une nouvelle étape est franchie avec l'arrivée du Fax. Enfin, le développement de l'internet à partir de 1993 règle l'avenir de cette discipline. Un accord européen de 2002 permet la déterritorialisation des prestations de services ; les technologies ADSL ainsi que l'arrivée de la 3G, puis de la 4G complètent le tableau mettant en place les conditions du travail à distance. Pourtant, ce n'est qu'avec l'arrivée de la crise sanitaire que l'ensemble des salariés et cadres ont goûté, massivement contraints et forcés, à ce nouveau paradigme du travail qui risque de changer à jamais notre rapport au lieu de travail.

La technologie

La crise sanitaire n'est pas la seule cause de l'installation du télétravail. En effet, sans un support suffisamment qualitatif des infrastructures telles que la fibre optique, l'ADSL ou encore la mise en place massive des services comme les *Clouds* ou la visioconférence, la flexibilité n'aurait pu être aussi facilement installée. C'est donc un ensemble de paramètres arrivés à maturité technologique ainsi que l'évolution des comportements qui a permis ce basculement. Toutefois, l'accélération des besoins a également démontré les limites de ces infrastructures : la bande passante des zones rurales est moins performante que celle des réseaux urbains, la Belgique est fortement en retard pour la mise en place de la fibre optique et nous ne parlerons pas des réseaux mobiles (4G et 5G). Ce constat matériel est l'un des facteurs impor-

tants des prochaines fractures numériques des territoires. Un phénomène déjà bien présent dans certaines zones de la province de Luxembourg et qui risque de s'accentuer dans les années à venir avec la difficulté des opérateurs de télécommunication à offrir un service de qualité pour un prix raisonnable.

L'habitat

Le deuxième facteur de risque est l'inadéquation des logements, pensés de plus en plus petits alors que les activités se concentrent dans la cellule familiale à cause de la dématérialisation des usages. Une dématérialisation des documents toujours traitée par des personnes physiques qui ont besoin d'espace et de toutes les aménités nécessaires à la productivité servicielle. Parallèlement, la Belgique a basculé en 2004, avec la construction d'un nombre plus important d'appartements que d'habitations[3]. Les surfaces des logements ont également diminué de 20 % de 2001 à 2016[4], les habitations 4 façades ne représentant plus que 35 % des constructions en 2015[5] au profit des habitations mitoyennes, 3 façades et appartements. Dans le même temps, la progression des prix des logements a continué sa croissance et l'indice SRH (Surface résidentielle par habitant) continue à augmenter. Le SRH est l'espace occupé par une personne pour habiter un logement. Il y a probablement deux raisons à ce paradoxe. La première est l'inadéquation des projets peu denses aux agglomérations, les promoteurs recherchant une réponse à la demande du *home sweet home* typiquement belge tout en tentant de répondre aux enjeux de densification par la fameuse règle des *10 minutes à pied d'une gare*, édictée par les gouvernements wallons successifs et dont l'application est souvent paradoxale face aux densités très aléatoires de nos villes moyennes. La seconde est le sacrosaint garage/car-port ou parking lié à l'habitat. Pour un projet de construction en Wallonie, la norme appliquée est fréquemment de minimum une place de parking par logement, bien que de plus en plus d'usagers de la ville priorisent d'autres modes de transports. Lorsqu'il est question de ces places de parkings, la structure des sous-sols conditionne les étages et donc la profondeur des appartements qui est peu favorable à des adaptations fonctionnelles, comme nous le rappelle Alexandre Neagu[6], architecte et chercheur à l'Ensa de Montpellier.
Il résulte de cette situation un paradoxe : les nouvelles



Une architecture modulable et flexible selon les périodes de vie. Ici, conception d'un balcon transformable en espace de bureau complémentaire ou salle de jeux pour les enfants © arch. Vincente Guillart, Barcelone

demandes de logements devraient tendre vers une augmentation nette des surfaces alors que les enjeux territoriaux et durables seraient de réduire encore le SRH. Dans ce contexte, est-il possible de trouver des alternatives à la fois durables et socialement valorisantes pour répondre positivement à un changement des comportements et usages liés à l'habitat ?

Habiter et partager : l'exemple post-Covid de Xiong'an (Chine)

S'il est une capacité remarquable de la société chinoise, c'est sa résilience. Après le traumatisme d'un confinement extrêmement strict, les pouvoirs publics se sont immédiatement demandé comment répondre aux nouveaux enjeux de l'habitat dans un monde qui a changé. Ils ont donc lancé un concours international et sollicité les architectes pour de nouvelles réflexions innovantes. C'est dans la large périphérie de Pékin, comprenant 72 millions d'habitants au total, que le bureau barcelonais Guallart[7] s'est distingué par sa proposition de *ville autosuffisante*[8]. S'appuyant sur un outil numérique poussé, le *computational design* avec une démarche additive, les architectes ont proposé une nouvelle vision de l'unité d'habitation : un espace qui peut gonfler ou se dégonfler selon les besoins. Concrètement, il est question de la bulle psychologique des habitants en fonction de leurs usages. L'intérêt du modèle est le partage des surfaces additionnées pour divers usages : ainsi, un espace de *coworking* devient une salle de fête pour l'anniversaire d'un des habitants. Cette vision tente également de concilier toutes les crises : « Nous ne pouvons pas continuer à concevoir des villes et des bâtiments comme si de rien n'était », dit Guallart, « notre proposition découle de la nécessité d'apporter des solutions aux différentes crises qui se déroulent en même temps sur notre planète, afin de créer à nouveau la vie urbaine basée sur la bioéconomie circulaire qui renforcera les villes et les communautés ». Plus précisément, le projet est conçu selon le principe des couches d'oignons, définissant différentes fonctions nécessaires à la vie humaine toutes échelles confondues : de la maison à l'alimentation, en passant par la communauté. L'ensemble pouvant muter à travers le temps. Les quatre blocs, qui seront construits en utilisant du bois massif et des solutions de conception passive, auront un programme d'utilisation mixte comprenant des appartements, des résidences pour jeunes et aînés, des bureaux, une piscine, des magasins, un marché alimentaire, un jardin d'enfants, un centre administratif et une caserne de pompiers entre autres programmes. Tous les bâtiments seront couverts par des serres qui permettront de produire de la nourriture pour la consommation quotidienne et d'utiliser leurs toits en pente pour produire de l'énergie. Au rez-de-chaussée, de petites usines numériques de *coworking* permettront d'utiliser des imprimantes 3D. Tous les appartements auront une grande terrasse exposée plein sud, qui agira comme un régulateur thermique, et sera un espace fondamental en période de confinement puisqu'il permettra aux résidents de jouer, se reposer ou travailler. De même, les foyers seront préparés à disposer d'espaces de télétravail et connectés aux réseaux 5G, créant ainsi des réseaux sociaux à l'échelle du quartier pour l'échange de ressources.

Changer de paradigmes pour la conception des logements : écologiques et *smart*

Ce projet a la qualité d'interconnecter des concepts écologiques, numériques, et sociétaux. Si les approches environnementales sont les mieux intégrées dans les conceptions architecturales actuelles, l'intégration des bâtiments intelligents permettant de les rendre beaucoup plus flexibles est quasiment inexistante dans le monde immobilier belge alors qu'en plein boum dans les pays limitrophes. Pourtant, l'exemple chinois, appuyé par des architectes ayant intégré une démarche de conception numérique additive, démontre que ce type d'approche permet d'offrir des logements plus confortables, plus flexibles, sans augmenter les besoins nets de surfaces, ni révolutionner les modes de construction. En même temps, ce type d'architecture doit permettre aux habitants d'éviter l'exode vers les campagnes peu adaptées aux besoins de connectivité, qui s'avèrent d'autant plus nécessaires que les logements deviennent beaucoup plus qu'un simple lieu de vie familiale. La Chine nous démontre ici que des projets complexes ne sont plus un mirage, dès lors qu'ils sont soutenus dans leur réalisation par une approche numérique avancée permettant de concevoir et gérer en même temps. Une conception nouvelle des possibles, tout comme le furent les cités-jardins au début du 20e siècle.



1 *Données du prix de l'immobilier au 3e trimestre 2020,* Statbel, SPF économie/Direction générale Statistique, Statbel, 21 décembre 2020, Bruxelles

2 Définition du télétravail donnée par l'article L.1222-9 du Code du Travail en France, mai 2020.

3 SPF économie/ Direction générale statistique, *Statistiques des permis de bâtir*, Stabel, 6 janvier 2021, Bruxelles

4 Statistiques des surfaces habitables, SPF économie/direction générale statistique, Stabel, 24 octobre 2017, Bruxelles

5 Julien Charlier et Isabelle Reginster, *Artificialisation et utilisation résidentielle du sol en Wallonie : quelles tendances (2000-2015)*, Dynamiques regionals revue interdisciplinaire, n° 5 , automne 2017, Iweps, Namur

6 Sibylle Vincendon, *Pourquoi les logements neufs sont petits et mal fichus*, 11 décembre 2020, Libération, Paris

7 http://www.guallart.com/

8 https://youtu.be/PUPWCIS-h8c

LOGEMENT-TRAVAIL
UN LIEN OBSOLÈTE OU À REVISITER

Par **Pascale Thys**
Coordinatrice et chargée de missions pour l'asbl Habitat et Participation

Cet article tentera de répondre à trois questions qui sont celles issues de nos pratiques au quotidien, en tant qu'Habitat et Participation :

- ***Primo, comment comprendre autrement ce rapport à l'espace habité, via l'aménagement de l'espace extérieur au bâti ? Est-ce une piste pour créer cette liaison logement-travail ?***
- ***Secundo, en quoi les modes d'habiter « alternatifs » tel que l'habitat groupé (sous toutes ses formes) créent-ils de nouvelles liaisons logement-travail qui renversent notre rapport à ces deux « fonctions » souvent bien distingues ?***
- ***Tertio, après avoir pensé liaison « externe » et liaison « interne », ne doit-on pas réintégrer le troisième larron de l'histoire, à savoir la mobilité ?***

Penser liaison entre logement et travail en ces temps de COVID, lorsque le télétravail est érigé en « modèle » de société, n'est sans doute pas anodin. Le confinement a dès lors permis à chacun d'expérimenter le salon transformé en salle de conférence permanente, la chambre à coucher comme anti-chambre des webinaires, la cuisine où s'entassent les seuls plaisirs possibles issus des fruits de notre télétravail : boire et manger. Le travail à domicile permet de repenser l'organisation spatiale de nos logements, de se diriger tout doucement vers un nouveau mode d'habiter (s'inspirant peut-être de modèles asiatiques) où le pluri-fonctionnel devient la norme dans les logements, où des espaces partagés multi-fonctionnels permettent d'intégrer les fonctions de logement et de travail.

Habiter autrement pour décloisonner les espaces mono-fonctionnels

Dans le cadre de nos activités, tant en Région wallonne qu'à Bruxelles, nous sentons que l'organisation de l'espace à proximité de l'habitat est un facteur clé de bien-être et de lien social pour les habitants.

En 2018, Habitat et Participation a lancé une grande enquête sur ce que pourrait être le potentiel des habitats « groupés » au-delà des avantages pour le collectif des habitants. Unanimement, la même réponse nous a été renvoyée : ce type d'habitat devrait être un levier pour créer du lien social au niveau des quartiers, qu'ils soient ruraux ou urbains. Et une des modalités potentielles est la création d'activités (économiques ou non), ce qui renvoie à la notion de travail-emploi, mais dans sa variable collective.

Ceci nous a très vite menés à l'idée que les espaces extérieurs à ces habitats (et finalement tout lieu investi par un collectif d'habitants qui se sent dans une dynamique de quartier) devrait avoir la possibilité de se développer sous forme de « tiers-lieu », comme disent les Français. Mais qu'est-ce qu'un tiers-lieu ? « Les tiers-lieux, appelés aussi espaces de travail partagés et collaboratifs, désignent des lieux de travail où la créativité peut naître entre différents acteurs, où la flexibilité répond aux difficultés économiques du champ entrepreneurial[1]. »

Nous sommes dès lors entrés en dialogue avec notre partenaire breton de longue date, l'association l'EPOK[2], qui aide également au développement d'habitats groupés (appelés en France « habitats participatifs »). Nous avons voulu monter un projet ensemble, sur la base d'un constat commun : le développement mono-fonctionnel des espaces (surtout dans les villes) est dépassé, le spatialisé ayant induit du polarisé. Il s'agit donc aujourd'hui de proposer une vision émergente d'un habitat plus holistique. Nous aurions voulu[3] expérimenter cela au sein de logements sociaux, avec une réalisation conjointe d'un nouveau type d'immobilière sociale, avec des habitants-acteurs pour créer du logement générateur d'activités sociales, culturelles et économiques (emplois de proximité). Car selon nous, mixer le logement et l'emploi n'est pas une option au sein des immobilières sociales, c'est une nécessité pour les publics fragilisés.

Mais d'autres voix s'élèvent également en faveur d'une réflexion spatialisée qui intègre ces diverses fonctions, particulièrement en milieu urbain. Un ouvrage très intéressant révèle le potentiel de ces tiers-lieux : Paule Sébastien et d'autres rédacteurs y développent des notions tout à fait originales telles que la « sérendipité », mot assez compliqué pour désigner un fait simple : « La sérendipidité, c'est l'expérience d'heureuses coïncidences. C'est ce que l'on peut être amené à vivre en pratiquant ces espaces de travail partagés que l'on nomme souvent tiers-lieux[4]. »

De là, il n'y a qu'un pas à faire vers ce nouveau mode d'habiter qui se développe de plus en plus en Wallonie. Nous avons mené l'enquête en 2020 et avons identifié environ 14 CLT existants ou en bonne voie de concrétisation sur le territoire, soit environ 154 logements[5]. Le Community Land Trust propose un modèle pour bien plus que du logement. C'est un habitat qui se conçoit comme une autre manière de gérer le territoire, de s'approprier collectivement un espace. Un CLT peut tout à la fois accueillir du logement, des fonctions de commerce, une maison communautaire, un atelier de réparation pour vélos ou encore un champ agricole qui génère une plus-value financière pour ceux et celles en charge de ces activités. Le CLT est donc un outil à disposition de projets plus holistiques d'habitat, une possibilité de créer une liaison forte entre logement et travail…

Concevoir autrement le lien logement-travail via l'habitat groupé

XIX^e siècle : du travail vers le logement communautaire

À l'heure d'aujourd'hui, l'habitat groupé (solidaire) est une réalité sur le territoire wallon et il n'est plus besoin de le définir, sachant par ailleurs que la force du modèle provient aussi de sa non-définition qui ouvre la porte à de très multiples formes[6].

Ce qu'on sait parfois moins, c'est que les pionniers d'Habitat et Participation (créée en 1982) avaient établi un lien fort entre ce modèle d'habitat et des formes d'habitat mises en place au XIX^e siècle : les phalanstères (du grec *phalanx* « formation militaire rectangulaire » et *stereos* « solide »). C'est Charles Fourier (1772-1837) qui invente cette nouvelle utopie de vie communautaire où 400 familles pourraient vivre ensemble dans un grand bâtiment qui serait tout à la fois un logement, un espace de travail avec une exploitation agricole à proximité « pour cultiver les fruits et les fleurs » et un lieu d'amusement.

Il a inspiré les communautés utopiques pour des industriels idéalistes comme Jean-Baptiste Godin (1817-1888) et son fameux familistère de guise (1859), espace de logements construit à proximité de son usine. Cet industriel veut offrir à ses ouvriers tout le confort des logements modernes dont jouissent les bourgeois de l'époque. Un autre familistère, à Laeken, sera créé sur ce modèle. Au centre, une cour destinée aux activités collectives et tout autour, les logements des ouvriers. D'autres réalisations se feront, notamment aux États-Unis, via une collaboration entre Godin et Victor Considérant (1808-1893).

Dans la foulée de ces utopistes, nous ne pouvons faire l'impasse sur un contemporain de Fourier : Robert Owen (1771-1858), considéré comme le père du mouvement coopératif en Angleterre. En effet, convaincu que l'homme est le produit de son environnement, il souhaite développer un cadre propice à une amélioration durable du sort des ouvriers. Sa philosophie se base sur une vie en communauté et il finira par quitter son entreprise pour fonder la communauté de New Harmony aux États-Unis.

Tous ces utopistes ont forgé l'idée d'une société qui allie logement et travail aux fins d'améliorer les conditions de travail, à travers l'amélioration des conditions de vie.

XX^e siècle : du logement communautaire vers de l'habitat semi-collectif

Dès les années 1970, des individus vont se réunir au sein d'espaces logements avec trois caractéristiques par rapport au modèle précédent : *primo*, la variable travail-emploi ne fait plus partie intégrante du modèle – *secundo*, même bienveillant, le patron est « éliminé » au profit d'une structuration du collectif (on parlera d'habitat groupé « auto-géré ») – *tertio*, la notion de communauté évolue vers une conception hybride : l'habitat groupé se trouve à mi-chemin entre de l'habitat collectif et de l'habitat individuel, avec une articulation et un gradient propre à chaque projet.

Le travail aurait-il disparu ? La réponse est nuancée : de nombreux projets d'habitats groupés n'incorporent pas cette dimension : seul le logement est maintenu, mais un logement qui s'articulerait autour d'un projet porté par les habitants. Le mot « habitat » (au sens

philosophique de « l'avoir qui fonde l'être ») est revendiqué plutôt que le vocable « logement ». Mais, dans les pas de Robert Owen, certains habitats groupés se structurent sous forme de coopératives (ou d'asbl), avec une dimension travail-emploi-activité.

La ***Maison Communautaire de la Verte Voie*** à Thimister (1973) est un des premiers habitats groupés en Wallonie. Structurée en coopérative, son ambition est de créer un habitat ayant pour objectif de développer une vie associative régionale, avec pour utopie une autre répartition des richesses. Dans la foulée de son souhait de développer cette vie associative, la Maison offre des locaux à des asbl qui engagent des salariés. C'est le cas par exemple en 1980, avec l'asbl « Culture et développement » qui peut engager un ETP comme organisme d'éducation permanente. La Communauté est aujourd'hui reliée à l'asbl De Bouche à Oreille qui emploie du personnel[7].

L'***Abbaye de Saint-Denis*** à Saint-Denis en Broqueroie (1978) est un habitat groupé qui, en plus de maintenir en l'état le patrimoine bâti d'une ancienne abbaye, propose aujourd'hui des activités « éco-responsables » à travers son association les Amis de l'Abbaye et, par exemple, un marché local toutes les deux semaines, avec une vente de produits locaux. Une petite production de jus bio y est également développée. Le statut de coopérative permet le développement de petites activités économiques[8].

L'habitat groupé de la ***Ferme de Vevy Weron*** à Wépion (1984) se met en place avec une philosophie de vie anti-consumériste, en plein période de « halte à la croissance » (rapport Meadows). Le retour à la terre était déjà présent chez les pionniers des années 1970. Les habitants y élèvent des chèvres et ont un potager collectif. L'activité les relie : vente de produits locaux – accueil de stagiaires en formation. Une personne est payée pour s'occuper des stagiaires (dortoir et cuisine)[9].

Si les « premiers » habitats groupés mettent surtout l'accent sur l'habitat, certains développent une activité économique (à vocation culturelle, d'économie locale et responsable ou encore de locaux loués pour un temps de mise à distance), activité qui fait pleinement partie du projet. L'ambition n'est pas de faire du bénéfice, mais de s'articuler « autrement » avec le monde de l'économie marchandisée, avec bien souvent en toile de fond une critique sociétale à l'instar des pionniers utopistes du XIX^{e} siècle.

XXI^{e} siècle : de l'habitat groupé vers un habitat groupé holistique

L'écologie et la systémique ont fait évoluer la pensée vers des modèles plus holistiques, où les interactions entre diverses parties d'un système sont au cœur même de la compréhension et de l'évolution de ce système, quel que soit le milieu dont il est question.

L'habitat groupé n'a pas échappé à cette évolution, au risque parfois de brouiller une compréhension « simple » de ce type de modèle d'habitat.

Alors, comme le disait un célèbre lapin, quoi de neuf ?

Il serait faux de dire que les « anciens » habitats groupés n'avaient pas déjà compris que la fonction d'habitat dépasse très largement celle du logement. Chaque projet avait alors ses spécificités, liées entre autres au « projet-valeurs » que les habitants avaient décidé de vivre au sein de cet habitat. Toutefois, dans leur majorité, ces envies étaient vécues au sein du collectif d'habitants, et seule une minorité de projets avait une véritable ouverture au-delà de cette base.

Notre constat est qu'aujourd'hui quasiment tous les « nouveaux » habitats groupés ont des ambitions qui dépassent le cercle des habitants. Le choix de créer des habitats groupés avec des formes juridiques telles que la coopérative, l'asbl, la fondation (Community Land Trust), voire des modèles mixtes a permis le développement de projets plus complexes, avec une ouverture vers l'extérieur (le quartier, la ville, etc.). Les choix actuels de structures juridiques « autres » que la co-propriété démontrent le souhait de davantage de collectif, y compris dans la prise de risques financiers entre habitants. Et ces choix sont souvent posés parce qu'il y a une volonté de créer des ponts entre habitat et une dimension activité-travail-emploi.

Les habitats groupés nous invitent à revoir le sens de ces trois termes en les décloisonnant. En effet, de nombreux habitats groupés essaient de se lancer dans des activités « réelles ». Il ne s'agit pas d'un simple petit hobby, mais pas non plus nécessairement d'une activité économique rentable. Il ne s'agit donc pas de se créer un boulot à temps plein ou temps partiel, mais de réaliser une activité qui va permettre à *tout le collectif* des habitants de s'enrichir (financièrement, matériellement, mais aussi via un enrichissement immatériel à travers les échanges, une sociabilité accrue et de plus grands partages). L'activité, bien que lucrative, n'a pas pour objectif d'enrichir une seule famille, un seul ménage.

Ainsi, les habitats groupés actuels (ainsi que d'anciens habitats groupés qui ont suivi le mouvement) nous invitent à revisiter les termes activité-travail-emploi. Les activités mises en place génèrent une vraie plus-value, ayant souvent une valeur marchande et financière, mais ne cherchent pas forcément à créer de l'emploi rémunéré.

La ***Ferme de Lizée à Crupet – Assesse*** (2018) est constitué en fondation (CLT) et en coopérative (Cozéop). D'emblée, le souhait est de créer « davantage qu'un lieu de vie »,



avec un lieu de travail voire de création d'emplois, avec le développement d'activités commerciales non accessoires. La coopérative met à disposition des locaux, un four à bois mobile (une boulangère y a installé son four à pains, ce qui est – sans mauvais jeu de mots – pour elle un gagne-pain !), des terres à cultiver.

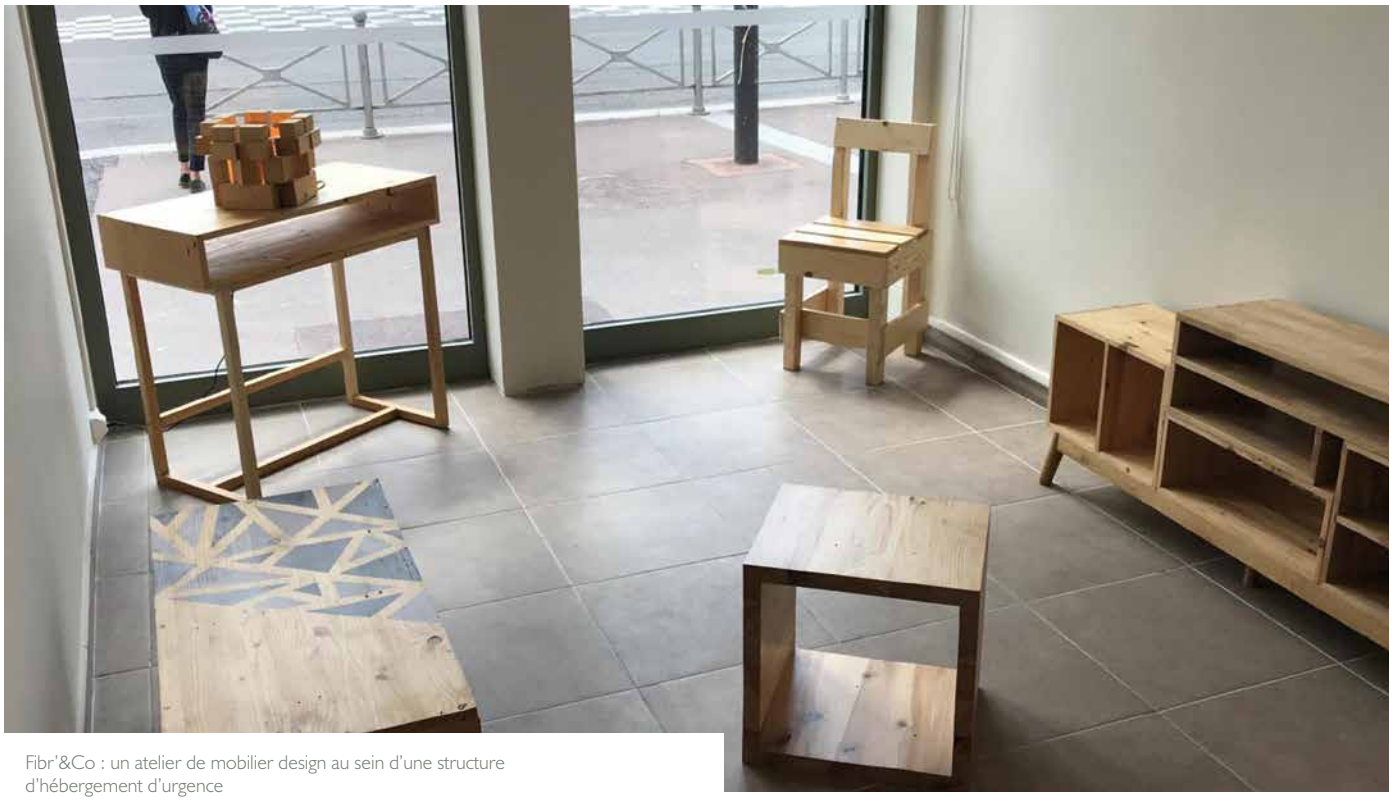
Le projet ***La Menuiserie*** à Liège (2022), porté par NOVACITIS, a l'ambition de proposer en centre-ville un quartier « nouveau » qui permettrait tout à la fois de proposer du logement, des espaces bureaux, des salles de réunion, des espaces collectifs… et un espace professionnel dédié à la transformation alimentaire en circuits courts. Ils ont un vrai souhait de promouvoir les initiatives entrepreneuriales dans un espace immobilier.

Certains habitants vont plus loin dans leurs démarches. Ils se voient comme la plus petite entité économique permettant de survivre dans une société qui a besoin de se réinventer face à un avenir très sombre. Ces habitats groupés proposent de vivre en circuits courts, avec des échanges de proximité parfois basés sur le troc, ou veulent tester des formes d'autarcie (telle l'autonomie alimentaire). De nombreuses personnes qui ont fait le choix de ce type d'habitat (groupé, solidaire, léger…) ont à cœur de démontrer qu'« un autre monde est possible ». En cela, ils rejoignent les pionniers du mouvement, avec une utopie renouvelée quant à une autre manière de concevoir l'économie, les échanges, le travail, l'emploi rémunéré. L'activité doit avoir une utilité sociale forte pour échapper aux fameux « bullshit job » chers à David Graeber[10]. C'est pourquoi nous recevons de plus en plus de candidats à l'habitat groupé qui sont décidés à mettre leurs utopies en pratique, en rachetant une vieille ferme, en tentant d'implanter des éco-villages ou éco-quartiers…

Vers un accompagnement social qui allie logement et formation-emploi

Troisième volet de nos activités : l'accompagnement social des plus fragilisés en tant qu'Association de Promotion du Logement (APL). Ce troisième angle d'approche va nous amener à proposer deux réflexions autour de ce lien logement-travail.

Tout d'abord, nous sommes de plus en plus persuadés que l'accompagnement social devrait toujours pouvoir se réaliser de manière holistique : les personnes fragilisées n'ont pas besoin que de logement, elles ont aussi besoin de formation, d'emploi, mais aussi de culture, de bien-être, d'estime de soi, etc. Aider quelqu'un à trouver un logement doit obligatoirement passer par la prise en compte de ces paramètres car l'on sait que bien des personnes vulnérables vont préférer refuser une



Fibr'&Co : un atelier de mobilier design au sein d'une structure d'hébergement d'urgence

opportunité professionnelle plutôt que de déménager.

Aujourd'hui, avec d'autres APL en région wallonne, nous avons entamé un projet transfrontalier INTERREG appelé « Habitat Défi Jeunes », projet qui veut démontrer que seule une approche holistique de l'accompagnement social peut déboucher sur de véritables résultats probants. On ne peut pas se contenter de répondre à un seul besoin, même si le logement est indispensable pour pouvoir se « retirer du monde, se (re)construire et se redéployer au monde[11] ».

Nous avons été impressionnés par le travail réalisé à Roubaix par un centre d'hébergement pour jeunes – ARCADIS[12] – qui propose toutes ces facettes de l'accompagnement social, avec un espace musical, un jardin pour la culture écologique, un atelier pour créer du mobilier *design* à partie de matériaux de réemploi. Chaque nouvelle idée rejoint le projet global. Ceci remet en question le cloisonnement des compétences et le lien logement-travail. C'est bien une approche globale qui permet de trouver des solutions pour ces personnes vulnérables, sans que les termes de « formation-emploi » deviennent une obligation de résultat dans un dispositif d'accompagnement social.

L'autre découverte, durant ces trois années de projet INTERREG, est que lorsqu'on parle de logement et de formation-emploi pour les personnes en état de vulnérabilité, on ne peut faire l'impasse sur le troisième larron de l'histoire : la mobilité. Il est en effet impossible d'envisager ce lien sans prendre en compte les besoins de mobilité des personnes. Un sociologue suisse – Vincent Kaufmann – a par ailleurs apporté un concept nouveau qui semble bien utile lorsque l'on s'intéresse à la mobilité pour les plus vulnérables : la « motilité ». Ce vocable recouvre tout à la fois la mobilité et la motivation. En effet, comme expliqué plus haut, une personne n'acceptera un emploi que si celui-ci ne la déracine pas de son environnement – un « bon » logement doit permettre aux personnes d'être à proximité d'une possibilité de formation-emploi.
Ce terme de Vincent Kaufmann est très lourd de sens puisque, selon le sociologue, « la motilité dépend des aptitudes psychologiques, cognitives et culturelles à se mouvoir. C'est la capacité d'une personne ou d'un groupe à être mobile, spatialement et virtuellement[13] ».



La Maison Communautaire de la Verte Voie à Thimister, l'un des premiers habitats groupés en Wallonie © Verte Voie

En guise de conclusion…

Remercier tout d'abord les responsables qui nous ont proposé de réaliser cet exercice de style en reliant nos actions et réflexions autour d'une « simple » demande de lien entre logement et travail. En profiter pour remercier également l'équipe d'Habitat et Participation qui a collaboré à la rédaction de cet article.

Ensuite, signaler que si ce lien doit exister, il faut pouvoir le décortiquer de manière à bien *surprendre* toutes les subtilités qui se cachent derrière :

Primo, nous devons repenser les espaces pour qu'ils soient pluri-fonctionnels. Le tiers-lieux « à la française » est une piste, les Community Land Trust en sont une autre.
Secundo, « lire » ces nouveaux modes d'habiter comme une manière de rebattre les cartes : les termes de « travail ou emploi » y deviennent flous, ont des acceptions nouvelles en lien avec ces éternels utopistes qui tentent à travers leurs projets de façonner un « *autre* » monde face aux défis qui sont à relever… dès aujourd'hui. Plutôt que le travail individuel, c'est le collectif, et donc l'activité collective, qui est central.
Tertio, les modes d'accompagnement social qui doivent inclure tous les pans de la réalité des plus vulnérables, le logement et le travail étant des angles d'approche… parmi d'autres. Sans compter la nécessité de réintroduire dans la *potion magique* les notions de « mobilité » et de « motilité ».

Enfin, et sans vouloir forcer le trait, si l'on conçoit que le monde est en changement et qu'il y a urgence à redémarrer (car le COVID nous fait malheureusement oublier toutes les « autres » urgences de ce monde), alors, nous ne

pouvons pas terminer cet article sans faire le lien avec la notion de *common* ou de communs. ***Que propose le CLT…*** sinon de mettre l'espace, la terre « en commun » parce qu'il s'agit d'un bien qui ne peut être la propriété d'un seul individu. ***Que proposent les habitats groupés…*** sinon de concevoir le travail comme une activité collective, un *common* qui rémunère un collectif plutôt qu'un individu. ***Que propose ce nouveau mode d'accompagnement social holistique…*** sinon de percevoir les personnes vulnérables comme fragilisées par rapport au logement et au travail auxquels elles ont difficilement accès. Pour elles, réaliser ensemble – en commun – quelque chose devient alors primordial pour sortir de la spirale.

Plus d'infos :

Des informations sur l'habitat groupé ?
Site internet :
https://www.habitat-groupe.be
hgswallonie@habitat-participation.be
Le nouveau réseau belge des éco-communautés :
http://belgeco.net/fr/

La Plateforme CLT-W va prochainement organiser des ateliers de montage de projets CLT Pour tous types d'acteurs : association - citoyens - communes - CPAS - APL - SLSP - ... Intéressé.e ? Contactez-nous à contact@cltw.be

Découvrir le projet Habitat Défi Jeunes[14] ?
Site internet :
https://habitat-defi-jeunes.eu

1 Terme issu d'une thèse publiée en 1989, *The Great Good Place* par Ray Oldenburg, Professeur émérite de sociologie urbaine de l'Université de Pensacola en Floride. Définition proposée par la Coopérative des Tiers-Lieux – https://coop.tierslieux.net.

2 EPOK : L'association l'Epok accompagne et outille depuis une dizaine d'années l'implication des usager.e.s dans la conception et la gestion de l'habitat aux côtés des professionnels. La relation aux tiers lieux, aux communs et à l'économie sociale fait partie de leur champ de travail (https://www.lepok.org).

3 Ce projet n'a malheureusement pas été retenu.

4 *Espaces partagés, du travail à la fête*, collectif rédactionnel sous la direction de Carmelo Virone, Éditions Smart, les Cahiers, 2019, p.100 (https://smartbe.be/wp-content/uploads/2019/12/2019-Tiers-lieux-web-planche-déf.-2.pdf).

5 Enquête menée par Habitat et Participation (décembre 2019-janvier 2020) en vue de relancer la Plate-forme wallonne Community Land Trust – CLTW – Plate-forme créée en 2013 (https://www.cltw.be – contact actuel : contact@habitat-participation.be). Le nombre de logements indiqués dans cet article ne reprend pas le projet Lauzelle-Athena à Louvain-la-Neuve. Une toute nouvelle publication sur le sujet, parce que ce "modèle" est en passe de devenir un "mouvement" sur la planète entière : *On common ground – international perspective on the community land trust* par J. Emmaus Davis, L. Algoed et ME Hernandez Editors, juin 2020, p. 502.

6 Seul l'Habitat solidaire est défini et est rentré dans le Code wallon de l'Habitation en 2017 (art.1 - 39°).

7 Lire le Site internet de l'asbl De Bouche à Oreille : http://www.dbao.be/introduction/index.html.

8 Activités possibles à l'Abbaye de Saint Denis : http://www.abbaye-st-denis.be.

9 Site internet de Vevy Wéron : https://www.vevyweron.be.

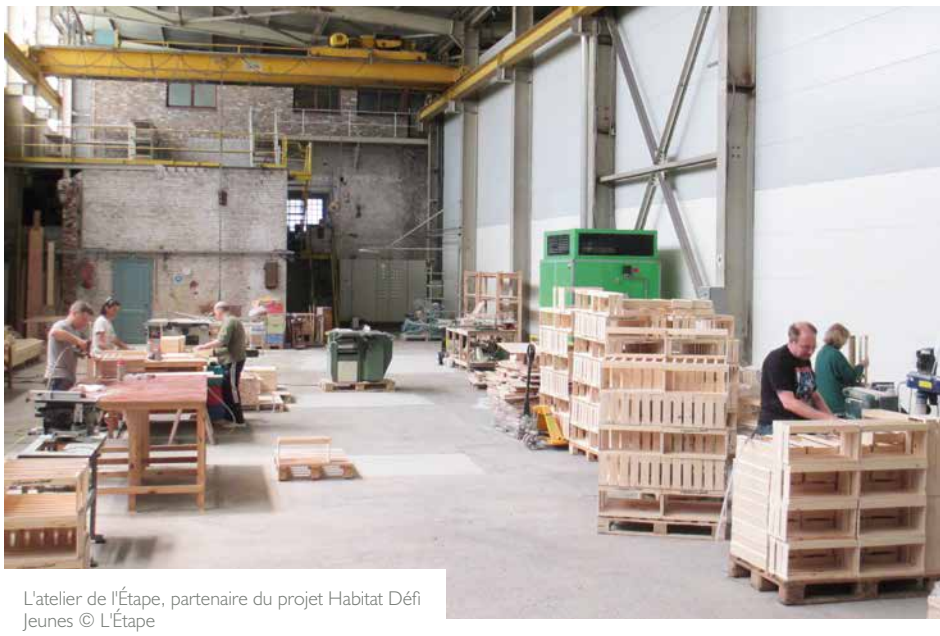
10 David Graeber (1961-2020), anthropologue, professeur à l'université de Chicago. Bull shit job = « emplois à la con » : des tâches inutiles, superficielles et vides de sens dans le monde du travail.

11 Définition de l'habitat donnée par Jean-Michel Longneaux, professeur à l'Université de Namur.

12 ARCADIS ou Foyer Paul Constans : https://www.facebook.com/Association-Arcadis-1524522961192852/.

13 *La motilité, une forme de capital permettant d'éviter les irréversibilités socio-spatiales*, Vincent Kaufmann, Lausanne, octobre 2004.

14 Habitat Défi Jeunes – projet INTERREG avec le soutien des **F**onds **E**uropéen de **DE**veloppement **R**égional, de la Région wallonne et de la Métropole européenne de Lille. Trois APL partenaires : RELOGEAS – ETAPE – Habitat et Participation.



L'atelier de l'Étape, partenaire du projet Habitat Défi Jeunes © L'Étape

LE LOGEMENT UN DES OUTILS DU TRAVAIL SOCIAL POUR SORTIR DU SANS-ABRISME[1]

Par **Stéphanie Cassilde**
Chercheuse, ASBL Comme Chez Nous
Research Scholar, Ronin Institute for Independent Scholarship

Face à la problématique du sans-abrisme, le logement est souvent pensé, à raison, sous l'angle d'une solution. Il s'agit ici de souligner la dimension d'outil de travail qu'il revêt aussi pour les éducateurs et les assistants sociaux. Condition nécessaire, mais non suffisante en soi, considérer le logement comme un outil de travail permet de souligner ce avec quoi il doit être articulé pour que l'objectif soit atteint. En amont, plusieurs démarches doivent être réalisées afin de rendre possible l'entrée en logement. En aval, une fois cette entrée réalisée, un accompagnement est souvent nécessaire afin d'assurer la durabilité de cette étape cruciale. C'est pourquoi aujourd'hui l'accompagnement vers et dans le logement est de plus en plus structurellement considéré comme indispensable à l'éloignement du sans-abrisme.

Les démarches en amont de l'activation de l'outil de travail « logement »

Considérer le logement sous l'angle d'un outil de travail permet de mettre en perspective des aspects méconnus du travail social dans le secteur de la lutte contre le sans-abrisme. Les six catégories de démarches réalisées en amont d'une entrée en logement soulignent le caractère multidimensionnel des situations des personnes fréquentant l'accueil de jour bas seuil[2].

Près du quart de ces démarches concerne la recherche directe d'un logement ou les candidatures pour divers dispositifs d'hébergement. En leur sein, la majorité concerne le marché locatif privé ; les solutions alternatives sont en effet soit temporaires, soit rares (*cf.* les listes d'attente pour les logements sociaux). Cela permet de souligner que, globalement, ces démarches sont contraintes par l'offre disponible. Notamment, les logements privés accessibles avec un revenu minimum deviennent de plus en plus rares, tant sous l'angle financier que des dispositions des propriétaires vis-à-vis d'un revenu de remplacement.
Avant les démarches logement, il convient que les personnes disposent d'un revenu, ce qui concerne environ le quart des démarches sociales. Et en plus, en amont se pose encore la question d'une remise en ordre administrative concernant la domiciliation, les papiers d'identité, *etc.* Enfin, parfois c'est une problématique de santé qui s'impose et qui doit être gérée de front pour rendre possibles les démarches en matière de logement.
La possibilité de l'entrée en logement est donc prise en étau entre, d'une part, la remise en ordre de plusieurs domaines de vie, dont une existence administrative et l'accès à un revenu, et, d'autre part, la rareté des logements accessibles[3]. Entre plancher et plafond, les entrées possibles en logement chaque année sont donc limitées par ces contraintes.

Le logement comme outil de travail

Une fois l'entrée en logement réalisée, l'accompagnement vers et dans le logement l'utilise de manière directe dans le travail social visant à assurer la durabilité de l'éloignement du sans-abrisme. Lorsque la solution d'hébergement est temporaire (logement de transit ou hivernal par exemple), il s'agit de s'assurer de poser les jalons d'une insertion plus durable : autant d'éléments qui

Démarches	2018		2019		2020	
Logement	**2953**	**23,9 %**	**2896**	**23,5 %**	**1639**	**22,7 %**
Logement privé	1570	53,2 %	1588	54,8 %	857	52,3 %
Maison d'accueil	466	15,8 %	463	16 %	268	16,4 %
Logement social	504	17,1 %	396	13,7 %	223	13,4 %
Logement Hivernal	43	1,5 %	109	3,8 %	108	6,6 %
APL / transit	316	10,7 %	253	8,7 %	100	6,1 %
HP / SLS / MRS	43	1,5 %	54	1,9 %	51	3,1 %
Capteur logement / GPL	11	-	32	2 %	33	1,1 %
Administratives	**2531**	**20,5 %**	**1990**	**16,1 %**	**1360**	**18,9 %**
Sociales	**2053**	**16,6 %**	**2250**	**18,2 %**	**1324**	**18,4 %**
Dont avoir un revenu	674	26,6 %	475	23,9 %	309	22,7 %
Dont carte d'identité / commune	398	15,7 %	368	18,5 %	262	19,3 %
Santé	**2131**	**17,2 %**	**2244**	**18,2 %**	**1232**	**17,1 %**
Orientation réseau	**2690**	**21,8 %**	**2962**	**24,0 %**	**1649**	**22,9 %**
Intervenant extérieur	Non applicable		**2**	**-**	**1**	**-**
Total	**12358**	**100 %**	**12344**	**100 %**	**7205**	**100 %**

Légende : Source : ASBL Comme Chez Nous (bases de données : Gaston 2018, Cuberdon 2019 et Tagada 2020). Pour en savoir plus sur les noms des bases de données, voir Cassilde *et al*. (2020). L'ASBL Comme Chez Nous rassemble quatre axes d'intervention, dont un accueil de jour bas seuil (le Rebond) et une association de promotion du logement (Chez Toît). Les données de ce tableau proviennent du Rebond.

permettront de convaincre un propriétaire, de témoigner que l'insertion en logement est en quelque sorte déjà là. Le logement est alors un outil, un levier pour une perspective à plus long terme.

Outre l'importance du lien déjà souligné dans la littérature (Lelubre, 2014), les éducateurs et assistants sociaux, lors des visites à domicile, s'assurent des apprentissages administratifs mais aussi technico-sanitaires de l'habiter : entretenir le logement, s'inscrire dans de nouvelles routines de vie où l'abri est assuré, soutenir la réorganisation du quotidien autour du logement *versus* l'inquiétude de l'absence de place en abri de nuit ou la précarité des squats et campements, *etc*. Le logement est alors un outil pour ancrer l'infléchissement d'une trajectoire de vie.

L'outil « logement » au prisme de la COVID-19

Le Rebond, l'accueil de jour de Comme Chez Nous, est resté ouvert pendant toute la pandémie (Cassilde 2020). Si le travail social a été remis en place dès que possible, la combinaison de la fermeture de plusieurs services et de la réouverture majoritairement en télétravail et/ou sur rendez-vous a profondément impacté les possibilités de réaliser des démarches. Une diminution forcée d'environ 40 % a été observée, tandis que le nombre de personnes différentes a dépassé dès le 17 octobre 2020, journée mondiale du refus de la misère, le chiffre de l'année 2019. Néanmoins, sous l'angle de la structuration en catégories, le profil de ce qui a été réalisé est globalement similaire aux années antérieures avec 22,7 % de démarches logement, près d'un cinquième de démarches administratives, 18,4 % de démarches sociales, 17,1 % de démarches de santé et un peu plus d'un cinquième d'orientations vers le réseau (tant pour une action en synergie que pour adresser des problématiques spécifiques, telles que les assuétudes par exemple). Plus de la moitié des démarches logement ont ainsi été réalisées, comme d'habitude, vers le marché privé. L'extension du mode de fonctionnement de la période hivernale à la durée du premier confinement a permis d'en réaliser autant en termes de chiffres absolus.

La similarité de structure des démarches hors et pendant la crise sanitaire soutient l'appréhension du logement en tant qu'outil de travail nécessitant une certaine préparation à son activation. Les démarches tant de recherche de logement que de remise en ordre administrative et sociale notamment, sont nécessaires à la mobilisation de cet outil. Une tâche difficile dans un contexte où les logements accessibles sont de plus en plus rares.

Bibliographie

Albin Didier (2020), « Le logement, entre objectif, processus et défi d'insertion », *in* Sophie Crapez, Stéphanie Cassilde et Suzanne Huygens (dir.), *Construire avec les naufragés. Un accueilpagnement psycho-médico-social des personnes sans-abri*, éditions de l'Université Ouverte, Charleroi, pp. 139-157.

Cassilde Stéphanie (2020), « Faire face au défi du COVID-19 dans l'accueil de jour des personnes en situation de sans-abrisme. Jalons d'une adaptation rapide et résiliente en période de crise sanitaire », *Les Échos du Logement*, n° 127, octobre 2020, pp. 4-9.

Cassilde Stéphanie, Caron Isabelle, Di Ruggiero Giuseppina et Wilberts Nathalie (2020), « Catégoriser pour soutenir le travail social ? », *in* Sophie Crapez, Stéphanie Cassilde et Suzanne Huygens (dir.), *Construire avec les naufragés. Un accueilpagnement psycho-médico-social des personnes sans-abri*, Éditions de l'Université Ouverte, Charleroi, pp. 125-138.

Lelubre Marjorie (2014), *Les évolutions dans le traitement public du sans-abrisme : vers un changement de paradigme ?* Thèse de doctorat, Université Saint-Louis, Bruxelles.

1 Nous remercions les collègues à la fois pour leur travail en soi, mais aussi pour la documentation fournie en routine sous divers formats, tant quantitatifs que qualitatifs. Sans cela, tout travail d'analyse serait considérablement plus ardu. Ce texte leur est donc aussi dédié.

2 Expression raccourcie de l'« accueil à bas seuil d'exigence ». Il s'agit d'en demander le moins possible à la personne lors de son arrivée, de sorte à lui faciliter l'entrée et à adoucir l'action de franchir le seuil d'un service. On demande un nom à la personne, qui ne doit pas forcément correspondre à sa vraie identité, mais doit être toujours le même afin de permettre aux assistants sociaux de rendre compte de leurs actions. Lorsque des démarches sont entreprises, la vraie identité devient connue mais elle n'est pas exigée d'emblée.

3 Des projets innovants sont menés pour pallier cette rareté, logement par logement : création de logements de transit, montage de co-financement de l'accompagnement, etc. ; voir Albin (2020) pour une présentation plus complète.

MULTIJOBS
UNE ASSOCIATION QUI FAIT LE LIEN ENTRE LOGEMENT ET TRANSITION VERS L'EMPLOI

Propos receuillis et texte rédigé par **Patrick Sénélart**
Directeur de Multijobs asbl

Offrir des services, innover, associer, accompagner et accueillir la diversité… tels sont les maîtres-mots de Multijobs, une asbl qui travaille à la réinsertion sur le marché du travail, entre autres de locataires issus de SISP bruxelloises. Entre présentation des missions de Multijobs et bribes de témoignages, cet article propose une immersion dans le quotidien de l'asbl.



Vendredi après-midi. Il fait beau. Nous sommes sur la terrasse du restaurant du bowling. Toute l'équipe est présente. Nous prenons un verre en attendant de passer à table pour notre repas annuel. L'un des administrateurs me fait part de son étonnement : « Je ne savais pas que les femmes des ouvriers étaient invitées. » J'ai dû lui expliquer qu'il s'agissait de travailleuses de notre équipe qui portaient le voile en dehors des locaux de l'asbl.

Innover pour lutter contre la précarité

« Les SISP favorisent la prise en compte des difficultés sociales rencontrées par les locataires, notamment dans le cadre de partenariats, et assurent une gestion locative qui tienne compte des besoins des locataires »[2].

La cité Versailles est composée de 790 logements sociaux[3]. Environ 2 000 habitant·e·s y résident et 80 % des ménages y vivent de revenus de remplacement. Ce complexe de logements se trouve à Neder-over-Heembeek, un quartier situé au nord de la région bruxelloise, en plein développement[4]. La proportion des logements sociaux y est de 17,84 %, alors que la moyenne régionale est de 7,22 %[5].

C'est dans ce contexte que la SISP bruxelloise Lorebru[6], en 2003-2004, sous l'impulsion de son directeur général, Michel Guillaume[7], a mis en place plusieurs dispositifs, encore actifs aujourd'hui à Versailles, destinés à ses locataires : un lavoir (« Le bateau lavoir »), un habitat groupé pour locataires âgés, « Versailles Seniors » et une régie de service, « Multijobs asbl », qui a pu voir le jour grâce au soutien du CPAS de la Ville de Bruxelles et du SPF Économie sociale.

En 2010, deux autres SISP, le Foyer bruxellois et le Foyer laekenois, ont sollicité les services de Multijobs. En 2016, Lorebru et le Foyer bruxellois ont fusionné pour devenir une seule et même société, le Logement bruxellois.

Les services de Multijobs sont destinés prioritairement aux SISP membres et à leurs locataires, ainsi qu'à divers acteur·trice·s proches des habitant·e·s du logement social, comme, par exemple, un Projet de Cohésion sociale, une Maison médicale, *etc.*

Les prestations principales offertes par l'asbl sont le nettoyage (bureaux, communs d'immeubles, intérieurs d'appartements et extérieurs (parcs, rues), les services d'un lavoir (le Bateau lavoir a été inséré dans l'offre de Multijobs) et des travaux de parachèvement (sanitaire, peinture, etc.) dans les logements et les communs de bâtiments (halls d'entrée, paliers, ascenseurs, cages d'escaliers). Des prestations d'aide à la vie quotidienne sont aussi réalisées,



Photos de l'article : Multijobs asbl

essentiellement des courses pour des locataires plus fragiles ayant des difficultés à le faire eux/elles-mêmes. Les tarifs pratiqués varient en fonction du type de client·e (SISP/locataires/autres) et de la nature des services. Le coût horaire des prestations pour les locataires sociaux est adapté de telle sorte à être accessible financièrement au plus grand nombre.

Plus de 80 % des travaux sont exécutés pour le compte des deux SISP. Multijobs remplit les conditions pour bénéficier de l'exception « *in house* », ce qui permet aux SISP – le pouvoir adjudicateur – d'attribuer directement un service à l'entité contrôlée – Multijobs – sans mise en concurrence et sans devoir organiser une procédure de marché public[8].

La (ré)insertion par l'emploi

Multijobs, c'est une gestion quotidienne de défis.

« Madame a apporté un couscous pour nous remercier du travail qu'on a réalisé chez elle. »
« La diversité des langues m'aide beaucoup, car je peux communiquer dans plusieurs langues avec les habitants du quartier s'ils ont du mal à parler le français. Je parle le portugais, l'espagnol, le lingala et le français. »
« Il y a une bonne ambiance entre nous. Après le boulot, on va tous à la salle de gym. On s'entraîne. »
« Bonne nouvelle, le Logement bruxellois a engagé Alpha. »[9]

Pourtant, chaque fin de journée est semblable, on est fier du travail accompli et motivé à continuer. Un des éléments qui facilite la réinsertion, c'est de pouvoir donner le goût de la fierté et de la satisfaction d'un travail pour lequel on reçoit une reconnaissance autre que son simple salaire : une locataire qui prépare un couscous pour remercier une équipe, un travailleur en insertion en CDD[10] qui est engagé par une SISP parce qu'il réalise un travail de qualité.

Soutenue par la Région de Bruxelles-Capitale en sa qualité d'Entreprise sociale et démocratique, Multijobs exerce une mission de service d'intérêt économique général, à savoir la **réinsertion sur le marché du travail de personnes particulièrement éloignées de l'emploi**. À l'origine du dispositif, le groupe cible naturel était le public des locataires des SISP, dans une logique de transition du non-emploi vers l'emploi.

Le cadre théorique de l'asbl se compose d'une trentaine d'équivalents temps plein, dont cinq encadrants. Excepté pour ces derniers, tous les contrats sont à durée déterminée. Comme beaucoup d'autres entreprises à profil social, l'asbl doit relever le défi de la gestion d'une multitude de statuts et d'aides financières émanant de divers pouvoirs publics en matière d'emploi[11].

Les ressources collectives représentent environ 40 % du chiffre d'affaire de l'asbl. L'argent public perçu est utilisé au profit des locataires de logements sociaux et pour créer des emplois.

« Nous estimons de notre responsabilité de participer, à notre modeste niveau, aux programmes de lutte contre le chômage initiés par les pouvoirs publics. »[12]

Le travail d'insertion est réalisé via un accompagnement professionnel (acquisition d'une expérience professionnelle, formation à l'emploi occupé, développement de l'autonomie) et un accompagnement social (accompa-

gnement dans les procédures sociales et administratives…)[13] tout au long du parcours. Dès l'entrée à Multijobs, un programme personnalisé monté en partenariat avec les travailleur·euse·s fixe des objectifs de progression dans l'acquisition de compétences.

Les compétences nécessaires à la fonction et au souhait d'évolution sont déterminées sur la base de divers éléments spécifiques : le projet professionnel et les compétences de la personne concernée, les missions de l'asbl, la description de fonction du poste occupé et le programme de formation interne spécifique aux métiers effectués par Multijobs.

Des suivis sont organisés trimestriellement avec les travailleur·euse·s concerné·e·s.
Au début du contrat, il est fait part au/à la travailleur·euse de la possibilité de passer une Validation Des Compétences[14].

L'accompagnement social, qui est effectué en collaboration avec les services sociaux partenaires (CPAS, écoles, associations compétentes) peut prendre en charge aussi bien les questions générales que répondre à des situations spécifiques.

Outre les moments de réunions d'équipe[15], un mode de gestion particulier basé sur l'écoute, l'échange et la recherche de solutions (les meilleures viennent très souvent des travailleur·euse·s) est offert à tou·te·s s et cela aussi bien sur des sujets professionnels que pour faire état de problèmes personnels. Il convient effectivement de veiller aux différents aspects de la réinsertion socioprofessionnelle, en étant plus particulièrement attentif aux difficultés que peuvent rencontrer les travailleur·euse·s dans toutes les dimensions de leur vie.

L'insertion pratiquée ici a ses limites, compte tenu de l'impossibilité financière d'engager en CDI, sur fonds propres. Multijobs est confronté à un *turn over* important de la majorité de son personnel. Les travailleur·euse·s en insertion doivent, une fois formés et ayant acquis de l'expérience, quitter Multijobs et rechercher un autre emploi. Cette précarité de l'emploi (instabilité de la situation professionnelle) est source de stress et d'anxiété[16] et peut même aller jusqu'à avoir un impact sur la santé physique ou mentale et entraver le développement des relations et de la vie sociales.

Il n'est pas toujours évident pour notre public de trouver un emploi. Les freins à la recherche d'emploi sont bien répertoriés par la littérature générale : la situation familiale (famille monoparentale, etc.) ; l'accumulation d'expériences négatives qui engendre du découragement ; la difficulté d'établir une stratégie (« je suis trop vieux », « je porte le voile », etc.) ; la non-appartenance ou l'exclusion à/de certains réseaux et la difficulté d'accès à l'information ; les problèmes de mobilité (le manque de moyens de transport) ; la difficulté d'accès aux services publics (éloignés, heures d'ouverture inadaptées, etc.)

Cette « insertion tremplin » a heureusement ses côtés positifs ! Voir les personnes se transformer, évoluer positivement, s'épanouir dans le travail et acquérir des compétences est une chance. La richesse des rencontres humaines entre travailleur·euse·s en est une autre.

Le suivi et l'encadrement de ce public demande de la polyvalence, aussi bien au niveau professionnel qu'humain. Les encadrants doivent être capables d'exécuter et de faire exécuter, d'organiser, de former, de rester à l'écoute des

Certains sont engagés par les SISP ou encore sont aidés à transiter vers des structures partenaires. Il y a parfois des parcours exemplaires, comme celui d'un travailleur qui fut employé administratif et qui est devenu ministre des Télécommunications dans son pays d'origine.





difficultés personnelles des travailleurs tout en s'assurant que le travail soit de qualité et effectué dans le respect des différents cahiers de charges.

Logement et/ou travail : **première(s) étape(s) de l'insertion**

« J'ai dû dormir quelques nuits à la gare car je n'arrive pas à trouver un logement », confie un travailleur lors d'une réunion d'équipe.

Nombreux sont les travailleur·euse·s en insertion qui sont confronté·e·s à des problèmes de logement. C'est en partie dû au manque de moyens et au coût des loyers à Bruxelles. Il est compliqué pour celles et ceux qui ont une culture orale, qui ne savent pas bien lire ou écrire, de rechercher un logement. Il y a aussi de la discrimination ou encore des escroqueries.

On peut citer l'exemple de ce travailleur victime de marchands de sommeil et expulsé de son logement. Dans un premier temps, on a pu lui trouver un logement de transit. Ensuite, il a eu accès à un logement social (un studio car il était répertorié comme isolé). Souhaitant faire venir sa famille de son pays d'origine, il a effectué une procédure de regroupement familial. Cette dernière lui a été refusée car son logement était inadapté pour accueillir sa famille. Il a alors loué en urgence un autre logement dans le privé, sans au préalable avoir mis fin à son premier bail, ne connaissant pas les règles en la matière. Cette histoire, comme beaucoup d'autres, pourrait faire l'objet d'une fiction – et la fin n'est pas toujours heureuse.

Tous les travailleur·euse·s en insertion (hors encadrement) remplissent les conditions pour accéder à un logement social. Une partie est déjà locataire d'un logement social avant d'entrer à Multijobs. Certains y accèdent durant leur contrat, voire après leur sortie de Multijobs.

Multijobs aide les personnes qui le souhaitent à s'inscrire comme candidat·e à un logement social ou encore à introduire une demande de logement dans une Agence immobilière sociale (AIS)[17]. Une convention a été conclue avec une AIS en vue de trouver, de manière prioritaire, une solution de logement adaptée à la situation familiale et financière des travailleur·euse·s de l'asbl.

Mais la problématique du logement n'est pas la seule source de stress en début, voire tout au long, du contrat. On peut aussi citer, par exemple, les problèmes de garde d'enfants pour les familles monoparentales, de maîtrise de la langue, d'avenir professionnel…

Dès l'accès à un logement décent et à un travail, on peut constater des effets bénéfiques : goût pour le travail, meilleure santé, sentiment d'être utile et d'avoir sa place dans la société. Travailler sur ces deux plans de façon complémentaire n'a rien de nouveau. En effet, le monde de l'entreprise est bien conscient de cette réalité. En attestent les corons wallons et le

familistère de Laeken, pour citer des exemples relativement proches dans l'espace et dans le temps.

Actrice à Versailles ?

Soutenus par les pouvoirs publics[18] et par un secteur associatif bien développé, les Heembeekois sont fortement impliqués dans la vie de leur quartier. Rien que sur le site de Versailles, de nombreuses structures publiques et privées offrent leurs services : une maison des enfants, une maison des jeunes, une antenne du CPAS, un Projet de Cohésion sociale, une antenne de la Ville (gardiens de la paix et médiatrices), un comité de quartier, une école des devoirs, un club de boxe, un habitat groupé pour locataires âgés, un commissariat de police. Aux alentours proches, il y a aussi, entre autres, une maison médicale, un service d'Aide en Milieu ouvert, un centre de santé mentale, une maison de la création, un centre culturel, de nombreuses écoles, une maison de quartier…

Multijobs est l'une des actrices du développement du quartier. Ainsi, elle collabore activement au travail de la Coordination sociale de NOH et notamment au sein du Groupe emploi, dont l'objectif est de réduire la fracture sociale en matière d'emploi via des actions comme l'organisation de rencontres entre employeurs, divers organismes (formation, mentorat, accompagnement) et demandeur·euse·s d'emploi de NOH.
En 2019, l'asbl a dispensé quatre formations concernant les métiers de peintre et de nettoyeur·euse à des adolescent·e·s de la Maison des Jeunes de NOH afin qu'ils/elles puissent effectuer des petits boulots pour financer un voyage humanitaire.

Ses travailleur·euse·s participent à la création de liens sociaux via leurs prestations effectuées pour la SISP et pour les habitant·e·s du quartier, en particulier chez les personnes isolées qui manquent souvent de contacts. Les nombreuses langues parlées au sein de Multijobs sont un avantage pour créer des liens avec les locataires ne maîtrisant pas les langues usuelles.

La diversité

Des travailleur·euse·s de cultures, de genres, d'origines et de statuts sociaux divers se croisent au sein de l'asbl. De ce fait, elle est particulièrement représentative d'une spécificité de Bruxelles, deuxième Ville la plus cosmopolite au monde[19].

Certaines situations, réflexions et souhaits de client·e·s et/ou de travailleur·euse·s, influencé·e·s par leurs croyances, leurs cultures, (que ce soit en matière de relations entre travailleur·euse·s ou lors de prestations), demandent des réponses adaptées, parfois innovantes. Ces dernières doivent être respectueuses, à la fois du règlement de travail, des identités de chacun, des droits fondamentaux, des valeurs de l'asbl, des principes créés en interne afin de favoriser le vivre/être/travailler ensemble et de ne pas perturber l'organisation et le bon déroulement du travail.

Partant du proverbe « Des terres lointaines on rapporte beaucoup à dire », le constat que les différences apportent un enrichissement et une source de savoir a été vite établi.
Forte de sa diversité et de son expérience, Multijobs, soutenue par la Région de Bruxelles-Capitale, s'est engagée à promouvoir et à renforcer ses initiatives en la matière, notamment par le biais d'un Plan de diversité[20]. L'asbl est détentrice du label « diversité » de la Région de Bruxelles-Capitale.

De nombreuses actions ont été menées (sportives, intellectuelles, festives, relationnelles, etc.).
La gestion de la diversité a été intégrée dans l'administration des ressources humaines. Cela ne demande pas plus de travail, il s'agit simplement de faire autrement.

Suite à l'une des actions initiées, un travailleur ayant un handicap a intégré l'équipe technique.

C'est un travail quotidien où nous sommes tous à la fois auteur·trice·s – de préjugés – et acteur·trice·s – pour comprendre et déconstruire les préjugés.

« Un matin, une travailleuse arrive énervée par une situation personnelle. Son français étant très lacunaire, il est très difficile de la comprendre. Je lui demande ce qui se passe et pose la main sur son épaule en signe d'apaisement. Mais elle s'énerve encore plus, s'enferme dans le vestiaire et commence à téléphoner en criant. Un collègue témoin de la scène est rapidement venu m'expliquer que dans son pays un homme ne peut pas toucher une femme mariée. J'ai directement eu une explication avec la travailleuse sur les perceptions différentes de mon geste. »

Un autre jour, une travailleuse qui avait presté chez une personne légèrement handicapée mentale est revenue stressée et blessée. « Je l'ai trouvé tout nu. Sur le moment, cela m'a choquée et je ne savais pas comment réagir. J'avais peur de nettoyer chez lui. C'est pour cela que je me suis foulé la cheville en descendant les escaliers en sortant de chez lui. »

Face aux différences, les mentalités ont évolué, les façons de faire ont été modifiées. La reconnaissance de la diversité a permis d'accroître la cohésion et la solidarité au sein de l'équipe. Un nouvel état d'esprit s'est installé, ouvert à l'autre, à la différence, à la nouveauté. Le respect de la diversité est une des valeurs inscrites dans la charte de l'asbl.

Diverses études[21] démontrent que la prise en compte des diversités participe au bon management et à une bonne gestion des ressources humaines. Un travailleur reconnu dans ses différences est plus épanoui. Cela augmente sa motivation, a une incidence positive sur la qualité du travail et participe à l'augmentation des performances.

Les entreprises qui favorisent l'égalité hommes/femmes sont 21 % plus susceptibles de réaliser de meilleures performances et les entreprises qui favorisent la diversité ethnique sont 33 % plus susceptibles de réaliser de meilleures performances.

Une approche plus globale du logement social[22]

Initié par le secteur du logement social pour le secteur du logement social, Multijobs est un dispositif unique en Région bruxelloise, facilement rééditable. Ces objectifs sont simples, travailler à l'élargissement de la gamme de services offerts aux locataires sociaux et s'inscrire de manière volontariste dans un programme de **réinsertion par l'emploi**.

C'est dans la façon d'atteindre ces objectifs et des valeurs qui le guident que Multijobs marque sa différence. Comme, par exemple, privilégier le respect et le bien-être de ses travailleur·euse·s et des locataires du logement social. Ou encore, faire en sorte que les ressources financières publiques soient utilisées au profit de ceux qui en ont besoin, que cet investissement ait des effets multiplicateurs, notamment en matière de bien-être, de développement d'un quartier, de création de liens sociaux.
Depuis ses débuts, le secteur du logement social est en *invention permanente*[23], toujours à la recherche de réponses innovantes. Multijobs en est un bel exemple.

1 Société Immobilière de Service Public.

2 Code bruxellois du logement, article 67-3°.

3 La cité Versailles, érigée en plusieurs phases de 1970 au début des années 1980, est reprise dans l'inventaire du patrimoine architectural de la Région de Bruxelles-Capitale (http://www.irismonument.be).

4 Construction de logements publics et privés (Plan 1 000 logements, etc.) et implantation d'infrastructures (écoles, centres sportifs, maisons de quartier, maisons de repos, etc.). Une étude de la STIB (réseau de transports en commun bruxellois) avance qu'il y a une croissance attendue sur le territoire de NOH d'ici 2035 avec un gain de 7 500 habitants, de 3 100 élèves et de 2 600 emplois (+ 13 200 individus) https://move-nohw.brussels/files/Synthes_etude_impact_STIB_2020.pdf

5 Monitoring des quartiers (https://monitoringdesquartiers.brussels).

6 S.C. Logement régional bruxellois (Lorebru), qui gérait le site de Versailles.

7 Directeur de 1997 à 2006, puis Directeur du Foyer bruxellois et du Logement bruxellois de 2006 à 2018.

8 La loi prévoit qu'un marché passé entre un pouvoir adjudicateur et une autre personne morale n'est pas soumis à l'application de la réglementation des marchés publics lorsque trois conditions sont réunies. Voir : http://www.uvcw.be/articles/3,18,2,0,2473.htm

9 Extraits de situations vécues.

10 Il est question d'un travailleur en contrat d'insertion article 60 qui est engagé par une SISP membre de l'AG.

11 Au total, pas moins de dix statuts doivent être accordés : agent Contractuel Subventionné/Stage First/Postes subventionnés d'économie sociale de transition/ activa.brussels (opérateur : Actiris) ; Chèque ALE (opérateurs : Agence locale pour l'Emploi / Actiris) ; Contrat d'Adaptation Professionnelle (opérateur : Commission communautaire française) ; Apprenti en alternance néerlandophone (opérateur : Syntra) ; Contrat étudiant (la réglementation relative au contrat d'occupation d'étudiant comporte différents aspects, qui relèvent chacun de la compétence d'institutions différentes) ; Stagiaires de divers organismes ; Contrats d'emploi d'insertion conformément aux dispositions de l'article 60§7 de la loi organique des CPAS. Ils représentent 21 ETP de plusieurs CPAS ; Emploi subventionné par le Fonds social Maribel du secteur socioculturel ; Contrats financés sur fonds propres (loi du 3 juillet 1978 relative aux contrats de travail) ; Contrats financés par un subside de la Région de Bruxelles Capitale, perçu via la reconnaissance en qualité d'entreprise sociale d'insertion.

12 Extrait du Rapport d'activité juillet 2004 à juillet 2005

13 http://werk-economie-emploi.brussels/fr_FR/economie-sociale

14 La validation des compétences s'adresse aux personnes ayant de l'expérience professionnelle mais pas de diplôme ou certificat qui y correspond. Le Titre de compétence est une reconnaissance officielle de compétences professionnelles. Il est reconnu par les opérateurs d'enseignement et de formation professionnelle et les gouvernements francophones. Les différentes épreuves relatives aux VDC offertes sont organisées par des organismes extérieurs :

- Aide-ménager.ère via le Centre de Validation des Compétences EPS Bruxelles-Ouest
- Peintre en bâtiment via le Centre de validation EFP
- Employé.e administratif.tive via celui de Bruxelles Formation

15 Une réunion mensuelle avec tous les travailleurs permet à chacun de s'exprimer. Des réunions hebdomadaires sont aussi organisées avec les encadrants.

16 Laura FAURE, *La santé des travailleurs sans emploi. État de lieux,* Chaire Travail-Université, novembre 2018.

17 Les Agences immobilières sociales (AIS) sont des asbl reconnues, agréées et subsidiées par la Région de Bruxelles-Capitale. Elles ont pour mission de socialiser une partie du marché locatif bruxellois. Elles gèrent la location de logements qui appartiennent principalement à des propriétaires privés et les mettent en location à un prix abordable, à destination de ménages à revenus modestes (https://www.fedais.be/).

18 Le Conseil de quartier de NOH est doté en 2020 par la Ville de Bruxelles d'un budget participatif d'1 000 000 € afin de concrétiser des projets des habitants (https://www.fairebruxelles.be/NOH-Mutsaard/p/budget).

19 Organisation Internationale pour les Migrations, *État de la migration dans le monde 2015, Les migrants et les villes : de nouveaux partenariats pour gérer la mobilité*, 2015, pp. 63-64.

20 http://werk-economie-emploi.brussels/fr/diversite-plan-label.

21 BNP Paribas Fortis, *La diversité : facteur de performance des entreprises*, 2018 (https://entreprises.bnpparibasfortis.be/fr/article?n=la-diversite-facteur-de-performance-des-entreprises); Andrés T. Tapia, *Talent framework. The inclusive leader. Optimizing diversity by leveraging the power of inclusion*, Korn Ferry Institute, 2019 ; Soumia Malinbaum, *De la lutte contre les discriminations au management des diversités : le rôle déterminant des outils de reporting et de pilotage*, 06/03/2013 (Journaldunet.com).

22 Titre d'un article sur Multijobs paru dans *Alter Echos*, n°185, 18/04/2005.

23 Expression extraite du Musée virtuel du logement social (https://musee-hlm.fr/discover/focus/58#/home).

LES ACTEURS DU LOGEMENT SOCIAL ET LA LUTTE CONTRE LE SANS-ABRISME

LEÇONS D'EUROPE

Par **Julien Dijol**
HOUSING EUROPE

Alors que le Parlement européen vient de voter un rapport d'initiative demandant à la Commission européenne de mettre en place une stratégie pour en finir avec le sans-abrisme d'ici 10 ans, il est important de rappeler le rôle essentiel des acteurs du logement social pour le succès de cette stratégie. Les acteurs du logement social en Europe ont des profils et des missions différents et variés ; en revanche, ils se retrouvent sur quelques points essentiels :

- proposer, selon des règles d'attribution et d'éligibilité transparentes, des logements de qualité et abordables (c'est-à-dire en dessous du prix de marché) à ceux qui ont des contraintes de solvabilité et/ou des besoins spécifiques (par exemple, en matière d'accompagnement social) ;
- maintenir la qualité de vie dans les quartiers de logements sociaux, en renforçant la cohésion sociale, en contrant la ségrégation urbaine et en accroissant la performance environnementale des logements sociaux.

Dans ce contexte, la lutte contre le sans-abrisme prend tout son sens. Tout d'abord en amont, par le fait que le meilleur moyen de lutter contre le sans-abrisme est d'éviter que des personnes se retrouvent sans logement. C'est pourquoi les entreprises du logement social proposent des logements à des personnes en situation d'exclusion sur le marché privé. Ensuite en aval, avec notamment les programmes d'accompagnement pour les sans-abris vers un logement permanent, ce que l'on nomme désormais « Housing First » (le principe du « logement d'abord »). Cette stratégie du Housing First se retrouve dans de nombreux pays d'Europe et nous allons, dans les lignes qui suivent, voir comment elle se met en œuvre auprès des acteurs du logement social [1].

Après avoir examiné quelques exemples de programmes dans différents pays où les acteurs du logement social ont un rôle essentiel à jouer, nous tenterons de tirer des leçons sur ce qui peut être fait pour promouvoir ces bonnes pratiques.

En Finlande : un engagement politique de longue date

La Finlande ouvre la voie en matière de Housing First. C'est le seul pays



d'Europe où le nombre de sans-abris est régulièrement en baisse depuis ces dernières années ! Ce n'est pas une coïncidence. Depuis les années 1980, l'État, les bénévoles, les municipalités et les ONG travaillent avec détermination pour réduire le sans-abrisme. Dans les années 2000, l'État a lancé et financé

des programmes visant à réduire le sans-abrisme, qui s'attaquaient en particulier à la situation des sans-abris de longue durée les plus vulnérables.

Le modèle finlandais de Housing First s'appuie sur quatre principes. Premièrement, un logement permanent permet aux gens de vivre en toute indépendance. Deuxièmement, chacun s'engage vis-à-vis des services sociaux comme il le souhaite et n'est pas obligé de renoncer à l'usage de stupéfiants – l'approche consiste à réduire les risques en respectant l'autonomie de la personne. Troisièmement, le personnel rencontre les personnes accompagnées sur un pied d'égalité et se donne pour objectif d'instaurer la confiance et de les autonomiser. Enfin, il s'agit de faciliter l'intégration des personnes au sein de la société et de les aider à construire des réseaux de relations solides.

Construire et acheter de nouveaux logements abordables était l'un des objectifs les plus importants du programme national finlandais de réduction du sans-abrisme à long terme (PAAVO I, 2008-2011). Les municipalités, les villes et d'autres organisations ont acheté et construit des logements (par exemple, Y-Foundation, une agence de location à prix abordable, compte plus de 17 000 appartements dans les villes et municipalités finlandaises), mais l'État a également soutenu la production de logements.

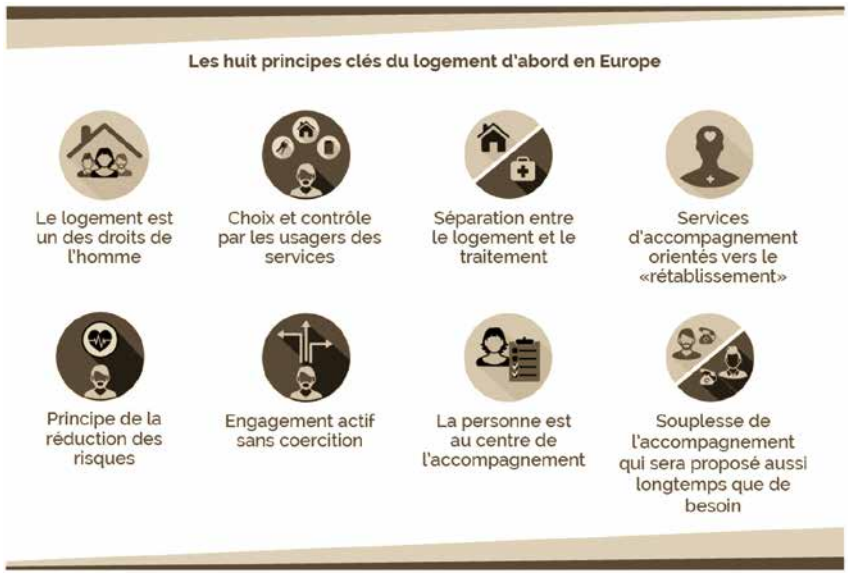
L'approche du Housing First produit des résultats. En plus de profiter aux personnes sans domicile, le principe bénéficie à la société dans son ensemble. Les économies en termes de services nécessaires à une personne sans-abri peuvent atteindre 9 600 € par an. En Finlande, les foyers ou centres d'hébergement ont été remplacés par des unités de logement permanent avec accompagnement. Au cours des prochaines années, l'accent sera mis sur la prévention et la réduction de moitié de toutes les formes restantes de sans-abrisme existantes d'ici 2022.

En France : une approche par projet pour renforcer les habitudes de partenariats

Le programme « 10 000 logements HLM accompagnés »[2] s'inscrit en écho à la stratégie nationale du « logement d'abord » initiée il y a plus de 10 ans sur le territoire national. Elle vise une réorganisation du dispositif d'hébergement et d'accès au logement en privilégiant un accès direct à un logement ordinaire plutôt qu'un parcours « en escalier », souvent synonyme de parcours du combattant. Elle fait également de l'accompagnement social des publics la clé de voûte du maintien dans le logement, en favorisant l'adaptation des logements aux besoins spécifiques de ces derniers (et non l'inverse). Côté bailleur, c'est l'adaptation vis-à-vis de la vulnérabilité des ménages qui est préconisée.
Le programme « 10 000 logements HLM accompagnés » a été lancé en 2014 et en est actuellement à sa 6e édition. Le ministère de la Cohésion territoriale et la Confédération des Bailleurs sociaux « Union Sociale pour l'Habitat » ont lancé en 2018 un nouvel appel à projets visant à aider les ménages confrontés à de multiples difficultés économiques et sociales à accéder à un logement permanent et à le conserver. L'accent est mis sur le développement de réponses innovantes grâce à un accompagnement social adapté et des partenariats renforcés entre les organismes de logement social et les associations. La cible du programme : les locataires qui ont besoin d'un soutien supplémentaire. Cela comprend une gamme de situations diverses : les personnes atteintes d'autisme, les victimes de violence domestique, les personnes ayant des problèmes de santé mentale, les personnes vivant en institution, les personnes isolées et les personnes vivant dans la rue, les enfants séparés de leurs parents ou dont la sécurité est en danger.

Le programme responsabilise les bailleurs en les positionnant comme porteurs de projets, ce qui leur permet de s'engager dans l'identification des situations et la mise en place de réponses adaptées. L'évaluation confirme qu'il s'agit d'un programme :

– complémentaire au droit commun et qui permet de répondre aux besoins très divers des publics fragiles (dans leur diversité), en définissant avec souplesse des modalités d'accompagnement *ad hoc* et ajustables aux besoins (plutôt que



des mesures d'accompagnement normées) ;
– vecteur d'un dynamisme renforcé entre bailleurs sociaux et associations ;
– qui constitue aujourd'hui le principal outil de financement de l'innovation au sein des organismes HLM en matière d'accès et de maintien au logement et de prévention des expulsions.

Aux Pays-Bas : de la coopération entre acteurs locaux au programme étatique

Début 2017, des entreprises, des municipalités et des centres d'accueil ont uni leurs forces pour permettre aux personnes issues de l'aide sociale de s'installer dans un centre d'accueil indépendant avec un encadrement adéquat dans le programme Weer Thuis![3].

Huit sociétés de logement, municipalités et centres d'accueil, se sont mobilisés pour permettre aux personnes issues de l'aide sociale ou d'un logement protégé de s'installer dans un logement indépendant avec un accompagnement adéquat. Des accords ont été conclus dans presque toutes les régions sur le nombre de maisons à réserver, leur répartition et les conseils nécessaires à l'accompagnement. En outre, des accords de médiation ont été conclus pour résoudre les obstacles, tels que les nuisances, les anciennes dettes (locatives) et la prévention de nouvelles dettes. Ces accords constituent une bonne base pour s'assurer qu'un locataire du centre d'accueil retrouve sa place dans la société.

Weer Thuis! fait maintenant partie du programme pluriannuel d'aide sociale du gouvernement. Une évaluation a été réalisée sur les huit pilotes, ce qui a permis de pointer les aspects les plus importants :

– **se comprendre** : le contexte de chaque partie prenante, son fonctionnement, quelles sont les règles applicables, les défis ;
– **réaliser une analyse conjointe** (combien de clients sont impliqués ? Quelle est l'exigence de logement ?) et mettre en place un « point de correspondance » ou un rôle de courtier pour une adéquation entre le client, un domicile et les soins requis ;
– **commencer à l'heure :** lorsqu'un client entre, de quoi a-t-il besoin ? Tout doit être prêt pour accéder à un logement convenable et au soutien nécessaire ;
– **une logique de déségrégation :** s'assurer que les clients s'installent bien dans le quartier et qu'il n'y a pas de concentration d'un groupe cible dans un complexe de logements Les municipalités d'une région devraient s'entendre sur la façon de répartir les clients ;
– **les accords de médiation** : pour résoudre des problèmes tels que les nuisances, les anciennes dettes (locatives) et la prévention de nouvelles dettes.

En Belgique : des projets pilotes limités mais ayant fait leurs preuves

Chez nous, il existe des projets Housing First dans les trois Régions. En Wallonie, au sein du secteur du logement public, en 2013, le relais social de Charleroi a sollicité la mise à disposition de huit logements une chambre auprès de la société de logement « La Sambrienne ».

Le but du projet est d'offrir un accès immédiat au logement à des personnes sans-abri de longue durée présentant des problématiques sévères et multiples, comme notamment des assuétudes ou des problèmes de santé mentale.

Cette mise en logement s'accompagne, en collaboration avec la société de logement, d'un suivi intensif et pluridisciplinaire dispensé par une équipe de professionnels visant au développement des conditions favorables au maintien dans le logement et à l'insertion sociale de manière pérenne.

La Sambrienne a répondu favorablement à l'expérience pilote et a décidé de participer activement au projet Housing First dans une approche globale et transversale, en s'appuyant notamment sur les référents sociaux engagés par la société pour mettre en œuvre des actions sociales en réponse aux besoins existants, avec le soutien des partenaires sociaux locaux (approche intégrée). L'expérience a été menée avec succès au sein de La Sambrienne. La société a donc géré huit situations « Housing First » et a permis de loger vingt personnes seules accompagnées par le Relais Social et ses partenaires. Douze de ces personnes sont encore locataires auprès de La Sambrienne. Parmi elles, quatre ne sont plus suivies par l'équipe Housing First, mais restent locataires de la société, gérant leur logement, leurs paiements et leur dossier « en bon père de famille. » Les huit autres locataires restent accompagnés par l'équipe Housing First.

Au total, on compte plus de 90 % d'évolution positive pour l'ensemble des locataires concernés par ce projet, tant en matière de bien-être personnel que d'intégration au sein du quartier ou de relation locative et de gestion du logement.

Quelques leçons[4] d'Europe

Dans les divers programmes Housing First rencontrés jusqu'à présent, on peut dégager quelques leçons pour une approche efficace du point de vue des sociétés de logement social :

– **L'engagement à long terme.** Il apparaît clairement qu'un point clé pour le succès de ce type de programme est l'engagement à long terme de la part des différents acteurs. Considérer la démarche

Housing First comme un projet pilote de court terme n'aidera pas à créer la culture partagée nécessaire ni à développer des mécanismes de mise à disposition de logements. Le Housing First ne peut être simplement la fourniture directe d'un logement permanent à un ancien sans-abri. Il doit être considéré comme le soutien d'une équipe multidisciplinaire disponible aussi longtemps que nécessaire.

- **La construction de partenariats solides.** Pour parvenir à l'approche intégrée nécessaire pour le Housing First, des partenariats doivent être noués au niveau local, y compris avec les acteurs impliqués dans l'intégration sociale, la politique urbaine, la santé, les soins, le bien-être, le logement et l'emploi. Le « logement d'abord » ne peut pas être qu'une tâche spécifique, en particulier avec des professionnels du logement insuffisamment ou non formés.
- **La sécurisation d'un financement de long terme.** Le modèle s'est avéré efficace et peut apporter des économies à long terme pour les finances publiques. Mais le financement nécessaire doit être disponible (pour la fourniture de logements et de services ainsi que pour les bénéficiaires eux-mêmes – sous la forme d'une allocation logement par exemple – s'ils veulent pouvoir garder leur logement). Lancer un programme Housing First avec un financement incertain ou incomplet est risqué.
- **L'existence d'une offre suffisante de logements abordables.** Cela devrait être une priorité et une condition préalable aux politiques conçues pour lutter contre le sans-abrisme, dont le Housing First. Cela peut nécessiter d'examiner toutes les ressources disponibles, y compris dans le secteur privé. Cependant, les prestataires de logements sociaux se sont souvent révélés mieux placés en tant que partenaires des programmes Housing First en termes de coûts pour les locataires, de sécurité d'occupation, de qualité / localisation des logements et de mission d'intérêt public du secteur.
- **La mise en place d'une stratégie intégrée.** Le Housing First devrait faire partie d'une stratégie intégrée de lutte contre le sans-abrisme pour être vraiment efficace. Il ne peut pas fonctionner de manière isolée et les politiques doivent donc être mieux coordonnées pour s'assurer que d'autres formes de soutien aux sans-abris et des mesures préventives sont mises en place.
- **Le maintien de la diversité sociale dans les quartiers de logements sociaux.** Il est important de s'attaquer rapidement aux conflits entre locataires (voire de les éviter), afin d'empêcher la stigmatisation et la ségrégation. Travailler avec une équipe Housing First peut aider les personnes anciennement sans-abri non seulement à vivre de façon autonome dans leur maison, mais aussi à s'intégrer dans la communauté et à gérer des problèmes tels que les différends entre voisins.

Conclusion

Partout en Europe, les entreprises de logement social connaissent les mêmes sollicitations pour contribuer à résorber l'augmentation du nombre de sans-abris. Partout, elles font face aux mêmes défis : proposer des solutions pérennes dans un contexte d'offre de logement abordable limitée et créer les mécanismes nécessaires (y compris en matière de formation) pour accompagner les personnes concernées. L'approche Housing First, qui a réellement démarré en Europe au début des années 2010, est un exemple efficace d'approche combinant solutions de logement permanent et accompagnement social personnalisé. La crise du Covid 19 et ses conséquences sociales obligent le secteur du logement social à s'équiper de nouveaux outils et compétences, et à innover, non pas seul, mais en partenariat, afin de poursuivre ses missions. La brève illustration des différentes approches du Housing First dans cet article confirme que la résorption de la crise du logement (dont le sans-abrisme est la forme la plus crue) ne peut passer que par un renforcement des compétences et des marges budgétaires des acteurs du logement social. C'est une condition nécessaire mais pas suffisante : une culture partagée de l'analyse des besoins et de la mise en œuvre des mesures d'accompagnement est également fondamentale.

1 Pour plus de détails sur le programme Housing First : https://housingfirsteurope.eu/

2 https://www.union-habitat.org/centre-de-ressources/habitants-politiques-sociales/rapport-d-evaluation-du-programme-10-000

3 https://www.platform31.nl/thema-s/wonen-zorg/weer-thuis-meerpartijensamenwerking

4 Pour plus d'informations sur le point de vue des acteurs du logement social : https://www.housingeurope.eu/resource-1281/supporting-people-through-housing-first-the-experience-of-social-housing-providers

Pour plus d'informations et des outils de formation sur le Housing First : https://housingfirsteurope.eu/



« SORTIR DU BOIS »
UNE INITIATIVE CITOYENNE D'AIDE AUX PERSONNES SANS-ABRI PAR TEMPS DE PANDÉMIE

Propos recueillis par **Laetitia Jottard**
à partir de contributions écrites[1]
et d'une interview

Le lien entre logement et travail, c'est aussi paradoxalement ce temps qui s'est trouvé subitement libéré des routines professionnelles classiques par le confinement, et qui a permis à des citoyens liégeois de soutenir des personnes en mal de logement. Sur les hauteurs de Liège, là où les bois jouxtent la ville, dans les Coteaux de la Citadelle, plusieurs habitants du quartier Saint-Léonard ont entrepris dès le mois de mars 2020 de distribuer de la nourriture et des biens de première nécessité à des personnes sans-abri, empêchées de « sortir de chez elles » pour faire la manche, ou tout simplement trouver ce dont elles ont besoin dans leur quotidien.



Le premier confinement s'est révélé, pour beaucoup, l'occasion de prendre conscience de nos fragilités, mais également du potentiel de ressources mobilisables pour faire face à ce grand chamboulement. Le monde change, et nos comportements doivent eux aussi pouvoir s'adapter. Cette injonction à agir, quelques habitants du quartier Saint-Léonard vont pouvoir l'exprimer à deux pas de chez eux/elles. Juste au bout d'une petite rue calme et résidentielle, plusieurs personnes sans domicile se sont retranchées dans les bois et vivent dans des abris de fortune ou des tentes. Auprès de ces nouveaux voisins en mal de logement, Sophie Bodarwé offre des thermos de café, et récolte ensuite, via un appel aux dons lancé sur les réseaux sociaux, les premiers colis alimentaires. « Prenez le temps de faire des gâteaux avec vos enfants ! », lance-t-elle à son groupe d'amis Facebook. Puisqu'elle n'arrive pas jusque dans les bois, Stéphane Riga, un autre habitant du quartier, se propose d'aller chercher l'eau à la CILE[2]. Philippe Mercenier, Bénédicte Nelles et Marthe Moxhet, des membres actifs au sein du Réseau wallon d'Aide aux Migrants, offrent du matériel initialement prévu pour des migrants en transit à Calais, mais qui n'a pas pu passer la frontière en raison du *lock-down*. Le courant passe dans le petit groupe et la nouvelle équipe se répartit les tâches : le collectif « Sortir du bois » est né. L'organisation se met en place naturellement, de façon « organique » : des citoyens proposent des dons alimentaires et du matériel de première nécessité, et le collectif réalise la distribution.

« Les hommes qui gênent se cachent dans la forêt. Ceux qui ne peuvent vivre dignement, ceux qu'on appelle les sans-abris. »

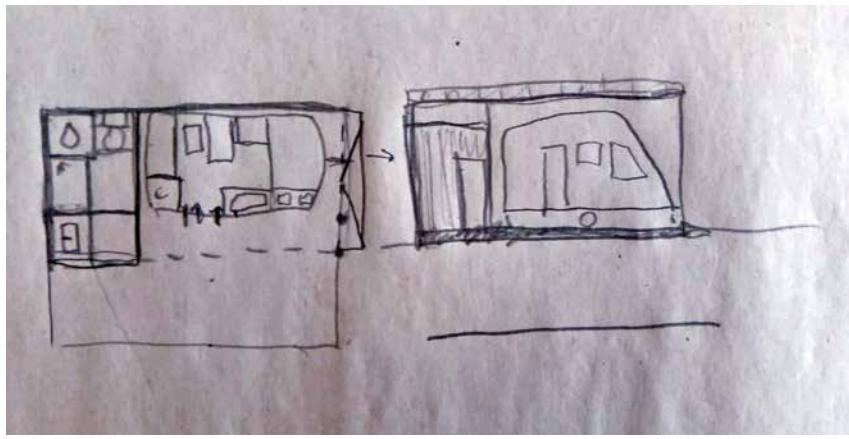
« Faites des crêpes avec vos enfants ! »

Au total, ce sont plus de 5 000 repas, des dizaines de bidons de 10 litres d'eau[3] ainsi que du matériel divers (gazinière, vaisselle, produits d'hygiène et d'entretien, bougies, sacs poubelle, lampes frontales…) qui sont acheminés à travers les Coteaux de la Citadelle. Les dons proviennent tant de particuliers que d'associations (culturelles, d'entraide…) qui se retrouvent avec des stocks importants qu'ils ne peuvent plus écouler du fait de l'arrêt soudain de leurs activités. Tout ce matériel est transporté matin, midi et soir depuis le centre urbain dans des brouettes, en dépit de l'important dénivelé. L'image de cette distribution, rapide et efficace mais effectuée simplement, « avec les moyens du bord », sera à l'origine du logo du groupe, dessiné par Hugo Piette et imprimé bénévolement sur des T-shirts, puis des sweats et des bonnets, vendus pour récolter des dons financiers. Récemment, le groupe a également reçu un don de 2 500 euros auprès de la Fondation Roi Baudoin ! Une femme, vivant seule parmi le petit groupe de sans-abris, confie à Sophie, dont elle est devenue proche, qu'elle « ne veut pas mourir là comme un animal ». Pouvoir constituer de petits pécules, qui serviront par exemple de garanties locatives, est aussi important pour permettre aux « habitants des bois », ainsi que les bénévoles les appellent affectueusement, de trouver un logement digne et d'ainsi définitivement « sortir du bois ».

« Dès qu'on déconfine, on arrête ! »

La vie « normale » n'a pas repris du jour au lendemain, le déconfinement a été très progressif et le travail des structures d'accueil a parfois mis du temps à se réorganiser. Une relation de confiance était née entre les personnes sans-abri et les bénévoles, qui ont pu facilement faire le pont entre leurs besoins et les assistants sociaux d'associations de terrains. Après réflexion, le collectif décide finalement de rester actif mais d'apporter son aide à un groupe plus ciblé, ceux qu'on appelle les « vieux migrants ».





←
L'ascension vers les Coteaux avec plusieurs litres d'eau. © Sortir du bois

→
Premières esquisses réalisées par les étudiants de l'ULiège. © ULiège / Sortir du bois

Fin décembre, nous retrouvons Sophie pour une interview en vidéoconférence. C'est l'occasion de découvrir comment les activités des bénévoles ont évolué pendant le second confinement, et surtout ce qu'elles continuent d'apporter aux personnes aidées.



Laetitia Jottard : Que sont devenues les personnes accompagnées lors du premier confinement ? Ont-elles réussi à « sortir du bois » ?

Sophie Bodarwé : Une dizaine ont pu être relogées. L'aide apportée leur a permis d'entrer dans une nouvelle dynamique, positive, et de faire le premier pas vers la recherche d'un logement. D'autres dorment sur le canapé de proches ou d'amis ; ils ont toujours le statut de sans-abris mais sont au moins sortis des tentes. Ce n'est pas forcément une solution à long terme, mais ils sont à l'abri pour l'hiver. Malheureusement, l'une a été internée en hôpital psychiatrique, et deux autres sont décédées, trop fragiles pour ce mode de vie tellement rude… D'autres, et c'est là-dessus que nous avons décidé de rebondir, ont pu être relogées dans des caravanes : en septembre 2020, nous avons pu acheter, avec les fonds récoltés grâce aux dons et à la vente des textiles, une première caravane, tandis qu'une autre était prêtée par un collectif d'artistes. Une troisième sera disponible dès janvier.

LJ : Vous avez donc décidé d'organiser l'accueil des « vieux migrants » et des migrants en transit dans des caravanes. Où en est ce projet ?

SB : Les « vieux migrants » sont en Belgique depuis une dizaine d'années mais ne disposent pas de papiers, et ne peuvent donc accéder à l'emploi ou à un revenu d'intégration, ou encore à un logement durable. Leur santé physique et mentale est souvent très fragile, et leur offrir un pied-à-terre pour leur permettre de se recentrer, reprendre des forces ou simplement se reposer pendant quelques jours nous a paru essentiel. Notre première caravane a finalement trouvé sa place à Nandrin, sur le terrain d'un accueillant déjà actif dans l'aide aux migrants, et héberge maintenant Shiva, un migrant vivant sans papiers sur le territoire belge depuis 15 ans ! À moyen terme, il va pouvoir intégrer durablement un petit studio rénové dans le corps de ferme de l'accueillant, tandis que la caravane hébergera des transmigrants, en transit vers Calais et l'Angleterre. D'accueilli, Shiva va lui-même devenir accueillant en accompagnant ces personnes avec qui il pourra partager son parcours. Dans la même logique, une autre personne hébergée, Bart, a pu parler de son expérience de la rue avec les adolescents d'une école, ce qui a un petit côté « romantique » : il a pu donner quelque chose alors que d'habitude, il ne faisait que demander.



←
La caravane de Shiva

LJ : Vous avez également reçu l'aide d'étudiants de la Faculté d'Architecture de l'ULiège pour la caravane de Shiva ?

SB : L'idée était d'habiller la caravane, de la rendre accueillante pour la vie au quotidien : y inclure un carport pour la protéger durant l'hiver, une toilette sèche, un petit auvent pour sortir prendre l'air sans s'exposer aux intempéries, une estrade pour enlever ou nettoyer ses chaussures… Tout l'aménagement devra être démontable et reproductible. On a donc établi, avec l'aide d'un professeur en architecture, un appel à projets à destination de ses étudiants, qui s'est organisé sous la forme d'ateliers d'étude. Un petit groupe s'est emparé avec enthousiasme de notre projet : nous avons reçu un dossier d'étude de faisabilité avec les aménagements prévus, qui reprend notamment une analyse des aspects législatifs et urbanistiques du projet. Mi-mars, les étudiants entreprendront la construction des aménagements, avec l'aide d'un autre groupe d'étudiants travaillant à un projet de récupérathèque. Cette immersion dans le monde du sans-abrisme a été très impressionnante pour eux, et nous leur sommes très reconnaissants pour leur soutien. En fait, beaucoup de gens ont envie d'apporter leur pierre à l'édifice, et les actes collectifs et individuels en faveur des personnes dans la précarité semblent se multiplier !



LJ : Comment organiser le lien entre les citoyens et les associations ?

SB : Il y a une énergie incroyable chez les citoyens ! Mais ce n'est pas toujours évident, quand on souhaite mettre en place des actions de soutien, de savoir vers qui se tourner. Lors du premier confinement, la Ville avait initié un groupe d'initiatives citoyennes sur Whatsapp pour mettre les habitants en lien, mais le système a vite montré ses limites. On pourrait imaginer à l'avenir une plateforme d'entraide qui répertorierait les différentes associations de terrain et leurs champs d'actions : cela permettrait aux citoyens d'entrer directement en contact avec les bonnes personnes, dans le cadre de dons alimentaires, de matériel de couchage, ou financiers… Un gain de temps considérable à la clé !

1 « Dans la ville solidaire qui s'auto-organise », JOC (Jeunes Organisés et Combatifs), avril 2020, www.joc.be/liege-solidaire/; « Féministe et déconfiné·e : sans-abris durant le confinement », FPS (Femmes Prévoyantes Socialistes), août 2020, Féministe et déconfiné·e : sans abris durant le confinement - YouTube ; « Métiers du care et confinement. Et après ? », CVFE (Collectif contre les Violences Familiales et l'Exclusion), septembre 2020, https://eprisedeparole.cvfe.be/metiers-du-care-et-confinement-et-apres-2/ (articles consultés le 03/12/20). La revue de presse du Collectif est disponible en ligne : Revue de presse Sortir du bois | Scoop.it.

2 La Compagnie Intercommunale Liégeoise des Eaux.

3 6200 litres, soit 6 tonnes 200 kilos, au total !

Crédit photos : Sortir du bois

RÉNOVATION PARTENARIALE À MONS

UN HÔTEL DE MAÎTRE RESTRUCTURÉ EN LOGEMENTS ET BUREAUX PAR LE FONDS DU LOGEMENT, DANS LE CADRE D'UN PARTENARIAT ASSOCIATIF

Par **Geneviève Rulens**
Fonds du Logement de Wallonie

→
© Fabrice Dor,
SPW Territoire Logement Patrimoine Énergie

De haut en bas : la travée centrale, les locaux destinés à accueillir les bureaux, une pièce de la partie logement.

Ce remarquable hôtel particulier à porche central de type néoclassique, idéalement situé dans le centre historique, avait déjà subi au XIX^e^ siècle une refonte importante. Il y avait gagné des décors antérieurs précieux en plus d'éléments d'époque. Son origine est difficile à dater au vu des modifications périodiques apportées aux immeubles insérés dans un tissu urbain ancien aussi dense que l'*intra-muros* de Mons.
L'immeuble a assumé, au fil de l'histoire, diverses fonctions. Après avoir longtemps abrité une étude notariale, il fut transformé dans les années 1980 en maison de repos et de soins, affectation fort dommageable au terme de laquelle l'association de promotion du logement La Maison internationale en fit l'acquisition. Il avait heureusement conservé une superbe force de témoignage de son parcours.
L'APL, à défaut de pouvoir financer la réhabilitation complète du bâtiment, a sollicité l'aide du Fonds. Dans un contexte de forte dégradation de l'offre locative en centre montois, en plus de la rareté de locaux accessibles à l'association, et au vu du potentiel de l'immeuble, le Fonds a privilégié une solution partenariale à objectif mixte. Il a racheté à l'APL une partie de ce précieux témoin : la travée centrale du porche et les trois travées latérales droites.
Un pari architectural s'imposait : assurer tant que possible la préservation et la visibilité des éléments d'exception en créant des espaces contemporains confortables… dans le respect des normes de sécurité. C'est pourquoi le rez-de-chaussée et le premier étage ont été consacrés à des bureaux, choix valorisant la visibilité d'anciennes pièces d'apparat notamment dotées d'un parquet à rose des vents du XVIII^e^ siècle, de décors Louis XVI et néo-empire. L'apparence initiale et les décors de l'ancienne entrée cochère ont été restitués. Le beau balcon de fonte réalisé à la création de l'hôtel ainsi que les principales ferronneries de l'élévation à rue ont fait l'objet d'une restauration soigneuse, au même titre que les boiseries des corniches et le fronton, les parquets, l'escalier central.
Les niveaux supérieurs réaménagés intègrent deux appartements d'une chambre, destinés à des étudiants, et deux logements familiaux de quatre chambres offrant un vaste séjour de 48 m^2. En matière de suivi des nouveaux occupants, la gestion locative des logements étudiants est confiée à l'APL dans le cadre de sa mission. Celle des appartements est assurée par l'équipe montoise de l'aide locative du Fonds, qui assure l'accompagnement de ses familles locataires.
Le coût de l'opération se monte à 556 885 EUR pour les logements et 496 740 EUR pour les bureaux.
L'opération, qui réunit sous un même toit des travailleurs, des étudiants et des familles, concrétise un objectif de mixité sociale poursuivi par le Fonds et ici décuplé grâce à la mise en commun des potentialités.

Les défis du pôle social du Fonds

Le service d'aide locative du Fonds, historiquement dédié aux familles nombreuses, s'est développé dès la régionalisation par la création de logements d'utilité publique. Cette activité s'inscrivait dans le cadre de projets urbains de taille petite à moyenne situés à proximité des services. Ils consistent essentiellement en opérations d'achat / rénovation du bâti existant. La société transforme des chancres en logements confortables et peu énergivores afin de minimiser les charges des occupants. Son parc locatif se monte actuellement à quelque 1 250 logements répartis sur le territoire wallon.
Le mode d'attribution des logements du Fonds se base, comme celui du logement social public, sur des priorités économiques et sociales pondérées par la réglementation. Le calcul du loyer s'effectue sur la base du prix de revient du logement sans que le montant excède 15 % des ressources des familles relevant de la catégorie 1 de revenus ou 20 % des ressources de celles relevant de la catégorie 2.

Les demandes de logements abordables ne cessant de croître, le nombre de chantiers à mener contraint parfois le Fonds à déléguer une partie de ses missions d'architecture à des partenaires extérieurs. Les difficultés complexes n'épargnent pas les auteurs de projet dont la tâche est toujours plus ardue : retards de chantiers pour motifs tels que faillite d'entreprise, vandalisme, appels d'offres à relancer faute de résultats satisfaisants, refus de permis urbanistique... Les problèmes techniques liés à la stabilité et à la vétusté du bâti requièrent une réflexion constante.
Les normes énergétiques et financières impactent aussi les réalisations : l'exigence du niveau de performance énergétique en rénovation lourde affecte l'équilibre entre contraintes et prix de revient fixé par logement.
Néanmoins, animé de sa volonté d'augmenter l'offre locative pour familles en état de précarité, le Fonds ne ménage pas sa peine pour surmonter les obstacles et finaliser ses projets. Il poursuit le développement de procédures inédites, lesquelles finissent avec le temps par impacter le secteur.
Sa mission de soutien aux associations (régies des quartiers, AIS et APL) a particulièrement contribué à renforcer le réseau de ses partenaires au cours des quinze dernières années. Fort de ses missions complémentaires, il peut en effet cumuler divers atouts dans une approche sur mesure adaptée aux contextes locaux, développant ainsi des projets spécifiques uniques. La récente restructuration de l'hôtel de maître montois de la rue d'Havré n'est qu'un exemple des projets immobiliers à finalité mixte réalisés dans le cadre de partenariats cumulant des objectifs complémentaires.
Au cours de la dernière décennie, une collaboration avec de nombreux bailleurs privés est venue s'ajouter aux partenariats institutionnels existants. Ces nouvelles opportunités de projets toujours plus nombreux renforcent le choix du Fonds de privilégier à petite échelle la rénovation du bâti au bénéfice de l'amélioration du cadre de vie dans les quartiers.







LA SALUBRITÉ DU LOGEMENT

ÉVOLUTION HISTORIQUE ET REPÈRES RÉGLEMENTAIRES

Par **Paul-Émile Hérin**
Service Info-conseils Logement
(SPW Territoire Logement
Patrimoine Énergie)

Dans le troisième et dernier volet de ce triptyque, nous verrons que la qualité thermique continue à prendre une place normative au niveau de la politique d'amélioration de la qualité de l'habitat privé en Wallonie, en particulier avec l'exigence européenne de fixation de normes PEB et la certification de celles-ci[1]. Consécutivement, les enjeux liés à la qualité de l'habitat deviennent de plus en plus financiers...



© Peter Schüller - Flickr

Les années 2000-2020

L'Institut national du logement prévoyait en 1970 qu'en construisant 48 000 logements par an, un objectif réaliste, il faudrait 50 ans pour éradiquer les taudis. Si cet objectif avait été réalisé, il n'y aurait plus en 2020 que des logements salubres ! Or, la dernière évaluation de la Cour des comptes indique que « près de 20 % des logements wallons ne seraient pas salubres en raison, notamment, de l'absence des éléments de confort de base, de problèmes d'humidité ou de la présence d'éléments toxiques. Dans certaines parties de la province du Hainaut, près de 40 % des logements sont dépourvus du confort de base »[2]. Les résultats atteints ne coïncident cependant pas nécessairement avec les prévisions attendues. Si l'habitat indigne relève toujours de la Région et des Pouvoirs locaux en particulier, *l'up-grade* énergétique de l'habitat est un défi européen. Mais qui va payer ?

1) Le renforcement des normes pour les constructions et le label A en point de mire pour le parc existant

Impossible de réduire l'impact climatique de l'habitat uniquement en construisant…

C'est pourtant en matière de constructions neuves que la consommation d'énergie peut être la plus basse, voire être positive (habitations à énergie positive). Un bâtiment construit dans les années 1960, qui n'a pas fait l'objet de travaux d'isolation, peut consommer l'équivalent de 25 litres de mazout par mètre carré par an. Une nouvelle construction avec un « K55 »[3] consomme l'équivalent de 13 litres ; une construction dire « basse énergie », « K30 », 6 litres, et une maison passive, « K15 », 1,5 litres (ou rien du tout…).

La Wallonie s'est positionnée : « Face à un parc immobilier de plus en plus vieux et présentant de faibles performances énergétiques, elle a en effet décidé d'agir. Sa volonté est d'atteindre, d'ici 2050, **le label de Performance Énergétique des Bâtiments (PEB) de niveau A**[4] en moyenne sur l'ensemble du parc de logements. Et participer ainsi aux objectifs européens à l'échéance 2050, à savoir réduire les émissions de gaz à effet de serre de 80 à 95 % par rapport à leur niveau de 1990. »[5]

2) Une conceptualisation plus fine de l'habitat durable dans les instruments de politique du Logement

Au début des années 2000, la qualité de l'habitat va évoluer avec l'idée de **développement durable**. Supportable, intégré et respectueux de l'environnement, le concept de « **logement durable** » intègre différentes préoccupations. Il faut qu'il :

- soit fabriqué à partir de matériaux dont l'élaboration ne nuit pas à l'environnement ;
- soit conçu afin de limiter les rejets nuisibles dans l'environnement ;
- s'intègre dans l'environnement ;
- soit sain pour ses occupants ;
- ne constitue pas une charge pour les générations montantes.

Il faut qu'il soit accessible, et donc compatible avec les revenus disponibles des occupants. Le logement durable ne peut pas concerner exclusivement une élite, faute de quoi, il ne pourrait être qualifié de « durable ».

Les nouvelles constructions et les achats suivis de travaux de rénovation favorisent la qualité de l'habitat, mais en fonction du triangle « **prix** – **localisation** – **qualité** ». La Cour des comptes, comme la Banque nationale belge (BNB), insiste sur « *l'enjeu financier de la qualité de l'habitat privé* […] à savoir que le secteur privé, les ménages et les promoteurs immobiliers, assume l'essentiel des investissements dans le logement neuf et l'ancien, lesquels s'*élèvent à plus de 7 milliards d'*euros par an en Wallonie »[6]. Chaque transaction d'une habitation ancienne pouvant correspondre à une amélioration en qualité.

Publiée en 2003, la directive européenne 2002/91/CE vise à **promouvoir l'amélioration de la performance énergétique** des bâtiments au sein de l'Union européenne en tenant compte des conditions climatiques et des particularités locales. **Le Parlement wallon a voté le 18 avril 2007**[7] le décret sur la performance énergétique du bâtiment (PEB), qui transpose partiellement la directive.

Il s'agit de prendre en compte non seulement l'isolation thermique mais aussi l'ensemble des autres paramètres liés à la consommation énergétique (orientation, performance des équipements, recours à l'énergie passive…). C'est la production de chaleur qui pollue l'atmosphère… une isolation cohérente et l'apport d'énergie solaire deviennent *de facto* des éléments de qualité. Les équipements de chaleur peuvent, dans cette optique, diminuer en puissance.

En matière d'équipement producteur de chaleur, en 2009, est introduit le principe du « contrôle de bon fonctionnement » et « de diagnostic approfondi d'une installation de chauffage » via l'Agence wallonne de l'Air et du Climat[8].

Le certificat de performance énergétique[9] devient ensuite obligatoire lors d'une vente, et pour les contrats de bail conclus à partir du mois de juin 2011, le bailleur doit remettre au locataire une copie du certificat de performance énergétique. L'absence de certificat peut être sanctionnée par le département de l'Énergie du Service public de Wallonie.

Dans la foulée, le Décret du 9 février 2012 modifie le Code wallon du Logement[10], dont l'intitulé devient : Code wallon du Logement et de l'Habitat durable. Le logement peut s'envisager comme un lieu de vie durable, performant énergiquement, adaptable aux différents âges… et situations[11].

3) *La reconnaissance de l'habitat léger*

Ces dernières années émergent en Wallonie de nouvelles formes d'habitats atypiques, qu'elles soient mobiles (caravanes, *tiny houses*…) ou non (yourtes, caravanes, péniches résidentielles, conteneurs…). Le décret wallon du 2 mai 2019 les a consacrés comme « habitations légères ». Cela se traduit dans le « dernier » intitulé du Code qui devient le Code de l'Habitation durable.

Le décret définit l'habitation comme « le logement ou l'habitation légère[12], qu'il s'agisse d'un bien meuble ou immeuble ou partie de celui-ci, destiné à servir d'habitation, à l'exclusion des hébergements touristiques au sens du Code wallon du Tourisme ». La notion d'habitation légère vise le bien qui réunit au moins trois de ces caractéristiques : « démontable, déplaçable, d'un volume réduit, d'un faible poids, ayant une emprise au sol limitée, autoconstruit, sans étage, sans fondations, qui n'est pas raccordé aux impétrants ». L'introduction d'une habitation légère sur le marché locatif est subordonnée à l'obtention préalable d'un permis de location qui confirmera la conformité de l'habitation légère aux critères de salubrité et aux prescriptions urbanistiques. Ces normes viennent d'être définies et entreront en vigueur le 1er juin 2021.

4) *L'offre diversifiée mais fluctuante d'instruments financiers*

En sus des primes régionales « réhabilitation », entre 2009 et 2011, tous les niveaux de pouvoir soutiennent les particuliers dans l'amélioration énergétique. C'est l'*époque des* « trois prêts verts ». En plus de **l'Écoprêt « wallon » à 0 %**, le **prêt vert** du Fédéral est destiné exclusivement à financer des dépenses faites en vue d'économiser l'énergie et donne droit, sous certaines conditions, à une réduction d'impôts ou d'intérêts de 1,5 %. Le troisième, le **Fonds de réduction du coût de l'**énergie, mis en œuvre localement, offre de nouvelles possibilités d'emprunt pour les personnes à faibles revenus. D'autres possibilités d'aides provinciales coexistent.

En 2019, l'Europe « impose aux États membres de subordonner les aides financières pour la rénovation des bâtiments à l'amélioration de la performance énergétique attestée par un audit ou un certificat énergétique[13] ». L'**audit énergétique** devient un travail de performance énergétique (obligatoire dans un premier temps, puis facultatif). Celui-ci peut donc être accompagné d'un travail induit, économiseur d'énergie ou encore de production d'énergie renouvelable, pour constituer un bouquet de travaux finançable par un ÉCOPACK (prêt à 0 %).

Au niveau technique, les primes ont été calculées en mètres carrés, suivant la résistance thermique, ou le niveau de transmission thermique, avec ou sans audit énergétique, pour aboutir à une prime déterminée par les kilowattheures économisés après travaux. L'audit logement, qui intègre l'enquête de salubrité, et l'audit énergétique proposent une feuille de route pour améliorer son habitation sur le moyen terme.

Les primes ont-elles diminué le noyau dur de l'habitat indigne, qui semblerait plus sensible aux outils normatifs qu'aux aides ? Une certaine amélioration de l'habitat est remarquée dans l'enquête Qualité de 2006[14].

5) *Le volet pénal et les amendes administratives*

Le législateur fédéral a érigé en infraction dans le Code pénal l'abus de la vulnérabilité d'autrui, notamment via la mise à disposition ou la location de biens immeubles en vue d'en tirer un profit anormal et l'exploitation des conditions socio-économiques défavorables des locataires par des « marchands de sommeil » (2001 et 2013).

En 2010, l'explosion dans la Rue Léopold, dont le procès a lieu 10 ans plus tard, défigure la ville de Liège en quelques minutes. Elle engendre la mort de 14 personnes sans compter les blessés et les sans-abris. Ce fait a relancé l'idée d'achever la mise en œuvre du Code du Logement… puisque l'action publique se heurte toujours, d'une part, à la moindre qualité de certains logements offerts aux ménages vulnérables, et d'autre part, à une responsabilité « en dilettante » de certains bailleurs.

Depuis 2012, des amendes administratives peuvent être infligées aux bailleurs qui louent un logement pourtant déclaré inhabitable par le bourgmestre ou qui mettent en location un bien, sans avoir obtenu au préalable le permis de location requis[15]. Privé ou public, un logement insalubre cause du tort à ses occupants. Et des drames ont aussi concerné des immeubles publics. Or, seuls les bailleurs privés sont soumis aux amendes administratives… Même si la Cour des comptes recommande « de prendre les mesures permettant une application plus systématique des outils et sanctions existants afin de garantir la salubrité des logements », aucune évaluation n'a été commanditée. Or, la qualité du bien loué est conditionnée tant par son état lors de sa délivrance que par la manière dont il sera occupé… Sur ce terrain, les Régions sont devenues peu à peu compétentes avec la **défédéralisation de la loi** sur les loyers. C'est l'occasion de codifier les exigences pour mettre une habita-

tion en location. La responsabilité des bailleurs en est élargie. Tout bien mis en location doit être délivré en bon état de réparations de toute espèce, mais également être conforme aux exigences élémentaires de sécurité, de salubrité et d'habitabilité consignées dans l'arrêté du gouvernement wallon du 30 août 2007. Des sanctions civiles peuvent être demandées au juge de paix (exécution des travaux ou résolution de la convention aux torts du bailleur).

6) L'obligation de relogement

Depuis 2013, le Code wallon de l'Habitation durable prévoit – sauf en cas de surpeuplement – qu'une offre de relogement doit être proposée par le bourgmestre à toute personne expulsée suite à un arrêté d'inhabitabilité ou à une interdiction d'occuper résultant d'un retrait du permis de location.
Le décret wallon du 1er juin 2017 a étendu cette obligation de relogement aux expulsions prononcées sur la base de l'article 135 de la nouvelle loi communale, avec notamment un tempérament en cas de situation d'urgence liée directement à la santé ou à la sécurité des occupants.

En guise de conclusion

La stratégie énergétique d'amélioration générale à long terme de l'habitat wallon va nécessiter de gros moyens financiers durant les 30 prochaines années[16]. Qui veut la fin veut les moyens, mais comment ces moyens seront-ils utilisés ? Quels seront les incitants ? Et qui va payer ?[17]

Le maintien de la lutte contre l'habitat indigne en particulier, et en faveur de la qualité thermique de l'habitat en général, parallèlement à la croissance constante des nouveaux ménages… tels seront quelques-uns des principaux défis qui animeront le développement de l'habitation publique et des mécanismes d'accession à la propriété ces 30 prochaines années.

1 Voy. notam. la directive européenne 2002/91/EG du 12 décembre 2002 sur la performance énergétique des bâtiments, actualisée par la directive européenne 2010/31/UE du 19 mai 2010 relative à la performance énergétique des bâtiments, ci-après dénommée « directive PEB ».

2 *La politique publique d'amélioration de la qualité de l'habitat privé en Région wallonne*, Rapport de la Cour des comptes transmis au Parlement wallon, Bruxelles, mars 2019 p.15.

3 Niveau d'isolation thermique globale du bâtiment.

4 66 KWh/m²/an

5 Les objectifs de la stratégie de rénovation énergétique du parc de bâtiments wallons sont aussi d'améliorer le confort et la santé des habitants, de réduire les impacts environnementaux liés à l'occupation du parc de bâtiments et son infrastructure et de diminuer la dépendance énergétique de la Région (http://lampspw.wallonie.be/dgo4/tinymvc/apps/logement/views/documents/aides/fiches/FR/comment_obtenir_les_primes_habitation_lors_de_vos_renovations.pdf).

6 Rapport de la Cour des comptes transmis au Parlement wallon, *op. cit.*, , p. 18.

7 Décret-cadre du 19 avril 2007 modifiant le Code wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme et du Patrimoine en vue de promouvoir la performance énergétique des bâtiments (*M.B.* du 29/05/2007, p. 28444).

8 La réglementation transpose partiellement la directive 2002/91 du Parlement européen et du Conseil du 16 décembre 2002 sur la performance énergétique des bâtiments. Elle est d'application à partir du 29/05/2009 et abroge entièrement l'AR du 06/01/1978. Les techniciens agréés maintiennent leur agréation actuelle jusqu'à la date normale de renouvellement, avec toutefois une limite fixée au 29 mai 2011. L'utilisateur devra conserver les deux dernières attestations. Les chaudières gaz devront être toutes contrôlées pour la première fois avant le 29/05/2013.

9 Le certificat PEB évalue la Performance Énergétique des Bâtiments (PEB), dans des conditions d'utilisation et de climat standardisées.

10 *M.B.*, 9 mars 2012, Ed. 2.

11 Le Code dispose à l'Art. 13*quater*.: **«** Le Gouvernement fixe les critères de l'habitat durable. Ces critères concernent : 1° l'accessibilité ; 2° l'adaptabilité ; 3° la performance énergétique. Le non-respect de ces critères ne peut conduire à l'imposition de travaux ou à une interdiction d'occuper le logement, mais permet d'obtenir des aides de la Région en application des articles 22*ter* et 22*quater* – Décret du 9 février 2012, art. 20 ».

12 Le décret du 02 mai 2019 (*M.B.*, 11 juillet 2019) consacre l'habitat léger dans le droit wallon à partir du 1er septembre 2019.

13 Rapport de la Cour des comptes transmis au Parlement wallon, *op. cit.*, p. 44.

14 L'enquête Qualité de l'habitat 2006-2007 montre néanmoins **une tendance à l'amélioration de la qualité de l'habitat**. La proportion de logements salubres est évaluée à 62,2 %, soit une amélioration de 15,8 % par rapport à 1995.

15 Arrêté du 12 juillet 2012 du Gouvernement wallon relatif à la perception et au recouvrement des amendes administratives applicables en vertu des articles 13*ter*, 200*bis* et 200*ter* du CWL.

16 Pour une recherche plus détaillée : strategie-renovation-2020-annexes.pdf (www.wallonie.be).

17 La rénovation énergétique des bâtiments en Wallonie sur la période 2020-2050 a été réévaluée à 120 milliards d'euros pour les logements (« Une ambition historique de la Wallonie en importance et en nombre de rénovations de ses bâtiments ! », communiqué de presse de Philippe Henry, ministre du Climat, de l'Énergie et de la Mobilité – disponible en ligne : https://henry.wallonie.be/home/presse--actualites/publications/une-ambition-historique-de-la-wallonie-en-importance-et-en-nombre-de-renovations-de-ses-batiments.publicationfull.html

SUISSE : LA DENSIFICATION DOUCE DES MAISONS INDIVIDUELLES

Par **Mariette Beyeler**
Dr. sc., dipl. architecte EPFL, MétamorpHouse

Les quartiers de maisons individuelles sont considérés comme « terminés » après l'achèvement du processus de planification et de construction. Incarnation par excellence de la propriété privée, ils n'échappent pas pour autant à l'évolution démographique et territoriale. Du fait de leur nombre et de la surface qu'elles occupent, les maisons individuelles représentent aujourd'hui un enjeu majeur pour un aménagement du territoire durable. La faible densité des zones villa, la sous-occupation des habitations ainsi que la sous-utilisation des droits à bâtir renferment un grand potentiel de densification douce et de croissance résidentielle. Or, les politiques publiques qui cherchent à densifier le bâti peinent à impliquer les propriétaires de maisons individuelles en se heurtant à leur inertie. Pire, les propriétaires perçoivent les actions des pouvoirs publics plutôt comme une ingérence que comme une opportunité. En Suisse, la stratégie MétamorpHouse explore des pistes pour rendre la densification attractive. Elle implique propriétaires et communes dans une démarche participative pour réduire les contradictions entre les préférences d'habitat de nombreux ménages (la maison avec jardin), un développement urbain durable et le désir de « vieillir chez soi » des propriétaires âgés.

Contexte suisse

La Suisse compte 1 million de maisons individuelles, ce qui correspond aux deux tiers de tous les bâtiments consacrés exclusivement à l'habitation[1]. En conséquence, l'empreinte des maisons unifamiliales sur le paysage est très importante. Le rêve de la maison individuelle avec jardin est souvent réalisé pour y vivre avec ses enfants. La phase familiale a une durée limitée, alors que l'espérance de vie augmente. De fait, beaucoup d'habitations initialement destinées à la vie en famille sont, de plus en plus longtemps, occupées par les parents restés seuls après le départ de leurs enfants adultes. Aujourd'hui en Suisse, on estime que près de la moitié des maisons individuelles est habitée par un ménage de petite taille composé d'une ou deux personnes âgées pour la plupart de plus de 50 ans[2].
En 2013, la Suisse a accepté, en votation populaire, la révision de sa loi sur l'aménagement du territoire (LAT). En vigueur depuis 2014, cette révision vise à freiner le mitage du territoire en réduisant les zones à bâtir surdimensionnées et en favorisant le développement vers l'intérieur et la création d'un milieu bâti plus compact.
Alors que la LAT révisée impose un frein à l'extension des zones à bâtir, de nombreux ménages continuent à rêver de la « maison avec jardin ». Cette situation représente un défi pour les communes, qui pouvaient jusqu'alors répondre à la demande des ménages désirant s'installer sur leur territoire par une mise en zone de nouvelles parcelles constructibles. Comment dès lors accueillir de jeunes ménages et rester une commune attractive sans possibilité d'extension du périmètre constructible ?

Une démarche pour sensibiliser à la densification douce

La stratégie **MétamorpHouse** explore des pistes pour sortir de l'impasse. Elle intervient dans les communes et implique les propriétaires de maisons individuelles dans une démarche participative. La démarche se focalise sur le propriétaire et le potentiel de densification concret de son bien. Elle cherche à faire comprendre la densification comme une opportunité pour les propriétaires de penser, en tant qu'experts de leur situation d'habitation, l'avenir de leur maison et de leur quartier et d'en maîtriser le devenir.

MétamorpHouse encourage la densification douce, qui produit des logements supplémentaires par insertion dans le tissu déjà bâti, sans destruction massive de l'existant, sans changement significatif des formes urbaines, dans le respect

Répartition des rôles dans le fédéralisme suisse

Confédération	*Définition des principes généraux d'aménagement du territoire* *Coordination intercantonale*	*LAT* *Loi sur l'aménagement du territoire*
Cantons	*Mise en œuvre de l'aménagement du territoire* *Coordination régionale*	*PDC* *Plan directeur cantonal*
Communes	*Élaboration du plan de zones et du règlement des constructions*	*PGA* *Plan général d'aménagement*

En Suisse, le principe de subsidiarité prévaut : les tâches de régulation sont confiées à l'instance politique le plus proche possible des citoyens-nes.

des qualités intrinsèques du quartier, des habitants et de l'habitation individuelle.

La démarche vise à la mise en œuvre d'actions privées, mais la valorisation douce des réserves représente – en elle-même, mais également par les effets bénéfiques multiples qui en découlent – un intérêt public important qui justifie une implication des collectivités. On peut considérer la démarche comme un partenariat public-privé où les intérêts des propriétaires et des pouvoirs publics se rencontrent.

Déployée dans les communes, MétamorpHouse est structurée en trois volets : événements publics, ateliers individuels et finalisation.

Événements publics

Au moins deux événements publics sont organisés : une réunion de démarrage et de sensibilisation à la densification douce ainsi qu'un colloque dédié aux enjeux financiers, juridiques et énergétiques de la valorisation des réserves. La réalisation d'un projet concret de densification est une affaire complexe. Il est fréquent que des propriétaires abandonnent le développement d'un projet parce qu'ils ne trouvent pas de réponse à des questions qui se posent en amont du projet architectural. L'objectif du colloque est d'esquisser des pistes de solutions aux questions qui paraissent les plus problématiques et les plus pressantes pour aller de l'avant.

Dans ces colloques, la thématique du financement occupe une place centrale. Contrairement aux idées reçues, la création d'une habitation supplémentaire peut permettre aux propriétaires (âgés et disposant d'un faible revenu) de garantir la pérennité financière de leur bien en réalisant un revenu locatif avec la nouvelle habitation. Les préjugés négatifs sur les possibilités de financement sont un frein important à la valorisation des réserves par les propriétaires. Elles les poussent à vendre plutôt qu'à réaliser eux-mêmes le potentiel, ouvrant ainsi la porte aux acteurs de la densification forte.

Ateliers individuels

Les événements publics sont complétés par un travail individuel et volontaire avec les propriétaires privés. L'objectif du travail individuel est de relever les réserves à bâtir de la parcelle et de mettre en évidence le potentiel concret de densification. Cet accompagnement favorise la prise de conscience par les propriétaires du potentiel concret de densification. Il facilite la mise en relation des réserves avec des scénarios d'habitation possibles et permet d'identifier les éléments facilitateurs et les obstacles à la réalisation d'un projet. L'accompagnement est composé de deux rencontres individuelles avec les propriétaires dans leur maison.

Suite du texte en page 58.

Avantages de la densification douce

La densification douce permet d'augmenter le nombre de ménages et de diversifier l'offre de logements en préservant les qualités recherchées dans l'habitation individuelle.
Une offre de logements plus diversifiée favorise l'accueil de nouveaux habitants, la mixité générationnelle et le « bien vieillir chez soi » des propriétaires âgés dans leur quartier requalifié. L'augmentation du nombre de ménages peut créer des constellations de voisinage favorables au maintien à domicile des personnes âgées et au développement de services d'aide de proximité dont peuvent également profiter de jeunes ménages.
La densification douce permet de réduire les contradictions entre les préférences d'habitat de nombreux ménages (la maison individuelle) et un développement mesuré du territoire. Elle permet d'accueillir des ménages qui rêvent d'une maison avec jardin dans un environnement attractif et verdoyant, sans étalement urbain et mitage du territoire. De plus, la diversification des types de logements dans les maisons individuelles existantes permet de répondre à la demande croissante de logements pour des petits ménages ou pour le travail à domicile.
La réalisation de la valeur latente des réserves permet aux propriétaires de générer un revenu supplémentaire et de financer, par exemple, la rénovation énergétique de leur bien et de pérenniser ainsi sa valeur.
Pour les collectivités publiques, favoriser le « vieillir chez soi » et créer des logements supplémentaires dans le tissu bâti existant permet de réaliser des recettes fiscales et d'optimiser les infrastructures, réseaux et services existants.
Favoriser la mixité générationnelle dans les quartiers de maisons individuelles permet de maintenir un nombre d'habitants constant indépendamment des cycles familiaux et générationnels et de rendre la planification et l'utilisation des infrastructures et des équipements plus prévisibles et équilibrées.

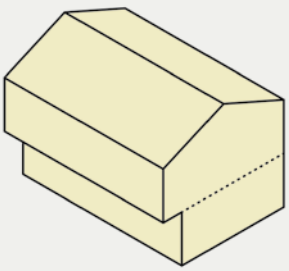
Exemple A

Après le décès de son épouse, le propriétaire se retrouve seul dans sa maison de sept pièces. Lorsque son fils et sa belle-fille cherchent un nouvel appartement, l'idée émerge de tirer parti de la propriété pour résoudre le problème de logement de la jeune famille, tout en créant un appartement moins grand et mieux adapté pour le père. Les niveaux sont trop exigus pour fonctionner chacun comme un logement indépendant. Il manque au rez-de-chaussée, où souhaite vivre le père, une chambre à coucher et une chambre d'amis, et à l'étage un séjour spacieux avec terrasse.
L'annexe dialogue avec la maison existante, dont elle reprend les matériaux et les couleurs – bardage à lames brun foncé et fenêtres en bois peintes en blanc – tout en les réinterprétant sur le plan formel.
Grâce à la solution adoptée, le père n'est pas privé ni de la séquence familière formée par la cuisine, la salle à manger et le séjour, ni du rapport au jardin dont il avait toujours bénéficié. L'escalier qui reliait les niveaux est condamné et un nouvel accès extérieur est créé pour l'appartement de l'étage. À l'étage, la cuisine est aménagée en lieu et place de l'ancien escalier intérieur et de son palier. Elle occupe une position stratégique entre la salle à manger et la terrasse, qui offre, avec sa pergola, un endroit agréable pour manger en plein air.
La subdivision de la maison n'a pas seulement permis de créer deux logements de qualité : la proximité entre les deux ménages a aussi donné lieu à une relation privilégiée entre le grand-père et sa petite-fille, venue au monde juste après l'achèvement des travaux.

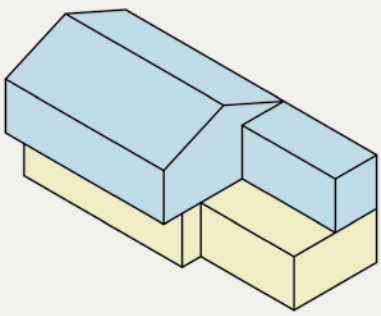
↓
Le séjour et la terrasse de l'étage se trouvent au-dessus des deux chambres du rez-de-chaussée.

↙
L'annexe reprend certains éléments de l'ancienne façade – le bardage à lames brun foncé et les fenêtres peintes en blanc – tout en les réinterprétant sur le plan formel.





Avant



Après







↑
L'étage a été complété par un séjour avec terrasse.

←
Le séjour du rez-de-chaussée. La transformation a permis de préserver le rapport au jardin dont le propriétaire avait toujours bénéficié.

↓
Trois générations à la table de l'étage

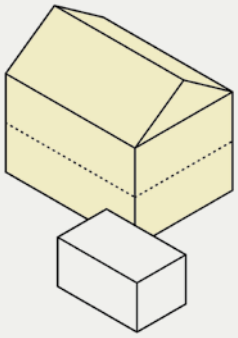


Crédit photos :
Architecte Conradin Clavuot, Coire

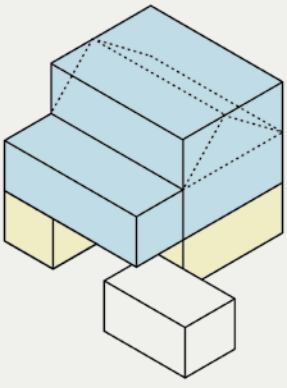
Exemple B

L'entretien du bâtiment et du jardin devient trop lourd pour la propriétaire, seule et âgée. Son fils et sa belle-fille cherchent une solution qui la déchargerait tout en offrant à leur propre famille un logement de qualité. Le rez-de-chaussée doit pouvoir être habité indépendamment sans subir de transformations notables et le beau jardin planté d'arbres, être conservé.
La maison est subdivisée en deux logements superposés, agrandie latéralement et surélevée d'un étage, de manière à préserver le jardin. L'appartement de la mère est limité au seul rez-de-chaussée et le nouveau logement familial est aménagé aux deux niveaux supérieurs.
Le toit à deux pans est enlevé et remplacé par une construction préfabriquée en bois. Grâce à la préfabrication, la durée des travaux est réduite à quatre mois et la propriétaire peut rester dans la maison pendant le chantier. La surélévation et la redistribution des locaux ne portent pas atteinte à son univers domestique, même si (ou précisément parce que) elle n'habitait déjà plus qu'au rez-de-chaussée : l'important est pour elle de garder un contact direct avec le jardin.
La surélévation est conçue comme un plateau ouvert comprenant cuisine, séjour et bureau. À l'avant s'étend une généreuse terrasse.
Le logement familial est accessible par l'escalier droit existant.





Avant



Après







↖↖
L'accès au porche aménagé entre garage et annexe.

←←
La façade sud vue de la rue.

↑
Détachée du jardin, la surélévation bénéficie de son propre espace extérieur.

←
La chambre de l'annexe dispose d'un accès direct au jardin.

↘
Chaque logement dispose de sa propre entrée. L'escalier existant a été cloisonné et les deux appartements, séparés par une paroi coulissante.



Crédit photos : Architectes Dietrich Untertrifaller Architekten, Bregenz

Dans le cadre de cette étape, les réserves à bâtir et à habiter sont relevées et des variantes de valorisation étudiées. Les résultats sont représentés dans un rapport et discutés avec les propriétaires. L'accompagnement individuel répond à trois questions essentielles pour la valorisation des réserves : Combien de réserves sont disponibles ? Où sont-elles placées ? Pour quel projet d'habitation peuvent-elles être utilisées ?

Finalisation

Pour la finalisation, un rapport de synthèse est transmis à la commune. Il synthétise les résultats de l'accompagnement individuel et de l'analyse du règlement des constructions (voir encadré 2). Il identifie le potentiel de densification concret et discute des freins à sa valorisation.

Sur cette base, un atelier de synthèse et d'anticipation est organisé avec les représentants (politiques, administratifs ou techniques) de la commune ainsi qu'avec les experts impliqués dans le projet. L'objectif de l'atelier d'anticipation est de questionner le rôle des pouvoirs publics dans l'encouragement et l'encadrement d'une densification cohérente et souhaitable.

Densification douce

En Suisse, les maisons individuelles bâties entre les années 1960 et 1990 renferment généralement d'importantes réserves à bâtir et à habiter (voir encadré 3) qui rendent parfaitement réaliste l'aménagement d'au moins deux logements. La très faible densité des zones villa, la sous-utilisation des droits à bâtir ainsi que la sous-occupation des habitations représentent des ressources pour requalifier et revitaliser des quartiers de maisons individuelles vieillissants et en perte d'habitants.

La réserve à bâtir *représente la différence entre la surface de plancher réalisable selon le règlement des constructions et la surface de plancher réalisée.*

La réserve à habiter *est une donnée plus subjective. Elle représente la différence entre la surface de plancher réalisée et la surface de plancher occupée par les habitants. Cette réserve est mise en relation avec les surfaces et les pièces habitables rarement utilisées dont les propriétaires seraient prêts à se séparer pour aménager un appartement supplémentaire.*

De manière schématique, on peut distinguer deux stratégies de valorisation des réserves : soit division parcellaire pour construire une nouvelle habitation indépendante ou mitoyenne, soit transformation/extension de la maison existante pour y intégrer deux habitations. De « grandes » réserves de plus de 150 m^2 (surface de plancher) permettent de réaliser une maison individuelle supplémentaire, alors que de « petites » réserves de moins de 80 m^2 (surface de plancher) sont généralement insuffisantes pour la construction d'une maison indépendante. Leur valorisation nécessite la transformation de la maison existante.

Aux réserves à bâtir s'ajoutent souvent des réserves à habiter. Une maison disposant d'une petite réserve à bâtir peut contenir une grande réserve à habiter. L'addition des réserves à bâtir et des réserves à habiter peut alors permettre de réaliser soit deux logements pour des plus petits ménages, soit deux logements de taille différente pour une famille ainsi que pour un plus petit ménage afin de favoriser la diversité et la cohabitation multigénérationnelle.

Avantages des « petites » réserves

Alors que de grandes réserves risquent de reproduire la « monoculture » de l'habitation individuelle familiale, les petites réserves ont le potentiel de générer une plus grande diversité de typologies d'habitation permettant d'accueillir une plus grande diversité de tailles, formes et âges de ménages.

L'aménagement d'habitations plus petites dans les quartiers de maisons individuelles peut permettre aux propriétaires âgés de rester habiter dans leur environnement familier, sans occuper une grande maison. Ces logements, offrant un accès au jardin ou disposant d'une terrasse privative, peuvent représenter une offre attractive pour des ménages de petite taille, souhaitant vivre dans une maison transformée et un environnement verdoyant plutôt que dans un immeuble.

La mixité de typologies d'habitation permet de rompre avec l'homogénéité de la villa familiale, de favoriser la mixité d'occupation et d'utilisation, d'implanter des espaces de travail et de développer des services de proximité. L'augmentation de la densité résidentielle peut créer des constellations de voisinage favorables au maintien à domicile des personnes âgées et au développement de prestations de soutien et d'aide dont peuvent également profiter les jeunes ménages.

La mixité des typologies d'habitation permet d'offrir à chaque forme de ménage un logement d'une taille adéquate, éventuellement accompagné d'un espace pouvant être dédié à l'activité professionnelle à domicile. Elle a ainsi le potentiel de redynamiser un quartier vieillissant et de maintenir, indépendamment des cycles familiaux et générationnels, un nombre d'habitants constant.

Inconvénients des « grandes » réserves

Dans les discussions avec les propriétaires, le fait de disposer de très grandes réserves (> 200 m^2) permettant (en théorie) de réaliser plus d'une habitation supplémentaire, apparaît plutôt comme étant un frein à la valorisation des réserves. Les propriétaires se sentent vite dépassés par l'ampleur d'un tel projet et craignent de « gâcher » le potentiel de leur bien-fonds. Dans cette situation, deux attitudes sont observées : soit les propriétaires tendent à renoncer à la réalisation d'un projet, en le déléguant à la génération suivante, soit ils envisagent de vendre leur bien-fonds à un professionnel de l'immobilier et de déménager.

Le profil des acteurs de la densification influence la forme et la qualité de la transformation. Un propriétaire individuel qui cherche à concilier scénario de vie et qualité d'habitation est plus soucieux de préserver les qualités de son bien et de son environnement. Il ne réalisera pas le même projet qu'un propriétaire professionnel qui n'habitera ni la maison ni le quartier, et pour qui une démolition avec reconstruction permettra probablement de réaliser le meilleur rendement.

Une superficie de réserves plus généreuse facilite l'élaboration d'un projet de densification alors que le travail avec des réserves réduites demande aux architectes un certain doigté. En discutant avec les propriétaires, il apparaît néanmoins que la motivation de réaliser un projet de densification dépend moins des réserves disponibles que d'un scénario d'habitation ou de financement qui fait sens dans la situation de vie des propriétaires.

Vision à long terme

Depuis 2015, huit communes ont déployé la stratégie de valorisation des réserves à bâtir. Ces expériences montrent que les propriétaires sous-estiment non seulement l'existence des réserves, mais aussi les possibilités de les utiliser pour un projet personnel, familial ou professionnel. Les événements publics de sensibilisation et d'information ainsi que l'accompagnement individuel permettent de remédier à ces lacunes et de produire un effet déclencheur pour la densification.

Tant que les projets de valorisation restent ponctuels, ni les communes ni les propriétaires ne mesurent les effets de la densification sur l'ensemble du quartier. Avec le frein imposé par la révision de la LAT à la définition de nouvelles zones à bâtir, la pression sur les zones bâties augmente.

La mobilité individuelle est l'un des enjeux majeurs de l'augmentation du nombre de ménages dans les quartiers de maisons individuelles. Une maison subdivisée en deux habitations peut entraîner – même sans augmentation du volume bâti – un dédoublement du nombre de voitures. Même si les chemins d'accès aux parcelles et aux maisons sont en principe dimensionnés en fonction des droits à bâtir, ils ne permettent en réalité souvent pas d'absorber une augmentation significative du trafic sans incidence sur la qualité de l'espace de rue et de la végétalisation.

À l'état actuel, la mobilité individuelle a un impact fort sur l'imperméabilisation des sols de la parcelle. En plus, la mode est à la minéralisation des surfaces dédiées aux jardins. Dans le contexte du réchauffement climatique, la multiplication des surfaces de stationnement et de circulation, la minéralisation des jardins et l'abattage d'arbres transforment les quartiers jadis réputés pour leur environnement verdoyant en îlots de chaleur.

Avec l'augmentation du nombre et la diversification des ménages, l'usage par les habitants des espaces ouverts communs augmente et se transforme. Les rues et quartiers de maisons individuelles ne sont pas dimensionnés, aménagés et équipés pour accueillir de nouveaux usages, par exemple des personnes âgées se déplaçant à pied ou des enfants jouant sur la rue.

Les ateliers d'anticipation réalisés dans le cadre de la finalisation de la démarche MétamorpHouse montrent que, compte tenu de la diversité des intérêts en jeu, le rôle de la commune est central. L'élaboration d'une vision à long terme de l'évolution des quartiers de maisons individuelles est indispensable pour favoriser un développement cohérent. Privilégie-t-on une densification étalée ou compacte ? Une densification par multiplication de (plus en plus petites) maisons mitoyennes ou une densification par extension et subdivision des maisons existantes ? Par étalement ou empilement ? Une monoculture d'habitations familiales ou une diversité de logements aux types et qualités différents en fonction de leur emplacement ? Une parcellisation accrue des jardins et une multiplication des chemins d'accès ou une mutualisation des espaces extérieurs et des distributions ?

L'implication des propriétaires dans l'élaboration de cette vision à long terme est indispensable pour garantir l'acceptabilité des mesures de régulation. Pour s'impliquer, les habitants doivent être sensibilisés aux répercussions de leur projet individuel sur les espaces ouverts partagés. La compréhension des enjeux de la densification est primordiale pour négocier un consensus entre les intérêts privés et les intérêts collectifs.

1 Office fédéral de la statistique (OFS). 2020. Bâtiments et logements. Neuchâtel : OFS.

2 Calcul d'après Hornung, Daniel. 2014. « Jusqu'à quand les maisons individuelles resteront-elles des maisons familiales ? » *in Métamorphouse. Transformer sa maison au fil de la vie*. Mariette Beyeler. Lausanne : Presses Polytechniques et Universitaires Romandes.

L'HABITAT GROUPÉ ET LA COLOCATION AU RISQUE DE LA SAISIE MOBILIÈRE

Par **Nicolas Bernard**
(professeur à l'Université Saint-Louis – Bruxelles)
et Isabelle VERHAEGEN (juriste)*

* Les auteurs remercient Me Quentin Debray, huissier de justice, pour ses conseils amicaux et avisés.

1. Position de la question

1. Habiter ensemble, de manière groupée, n'est pas sans conséquences sur le plan du droit. On songe traditionnellement aux allocations sociales (les résidents risquant de perdre leur taux isolé pour un taux cohabitant nettement moins avantageux pécuniairement), à l'urbanisme (faut-il un permis pour aménager un habitat solidaire au sein d'un immeuble unifamilial par exemple ?), à la domiciliation (les habitants sont-ils à ranger dans la même composition de ménage ?), aux règles civiles du bail (en quoi consiste le nouveau régime régional de la colocation ?), etc. Ces aspects ont déjà été étudiés[1] ; on n'y reviendra pas. Il est, en revanche, une dimension du problème largement occultée, sur laquelle on se propose dès lors de placer ici la focale : l'éventuelle saisie mobilière qui frapperait le domicile commun. On pressent tout de suite le danger : si les occupants ont chacun installé leur résidence principale dans les lieux et que l'un d'entre eux a des dettes (qui ont fait l'objet d'une condamnation en justice[2]), l'huissier de justice est susceptible de saisir des meubles qui n'appartiennent *pas* au débiteur, mais à l'un de ses comparses. En d'autres termes, cette voie d'exécution forcée peut-elle viser *l'ensemble* des biens présents dans le logement ? Et est-il possible de se prémunir contre ce péril ?

Notons, d'ores et déjà, que ces questions se posent à peu près dans les mêmes termes, que la cohabitation résulte d'un véritable projet de vie, prenne la forme d'une colocation davantage circonstancielle ou encore soit de nature familiale (cohabitation entre parents et enfants majeurs par exemple ou entre partenaires non mariés[3]) ; n'est pas davantage relevante la circonstance que l'habitat rassemble des propriétaires ou des locataires. Enfin, la problématique est plus aiguë encore dans l'habitat intergénérationnel, où senior et étudiant développent généralement un mode de vie très intégré et partagent l'essentiel des espaces.

2. À qui sont censés appartenir les meubles ?

a) une présomption…

2. Prouver la propriété d'un bien meuble répond, en Belgique, au prescrit énoncé par l'article 2279, alinéa 1er, du Code civil : « En fait de meubles, la possession vaut titre »[4]. Il exprime l'idée, cardinale dans notre système juridique, que le possesseur d'un meuble est présumé en être le propriétaire[5]. Cette présomption légale puise sa justification notamment dans la difficulté quasi inextricable qu'il y aurait, autrement, à établir avec certitude la propriété d'un meuble : le possesseur serait tenu de prouver que son vendeur était bien propriétaire de la chose en question[6], lequel serait censé à son tour démontrer que la personne dont il la tient était déjà propriétaire, et ainsi de suite, en remontant à la source, au fil des transferts successifs… exercice

1 Pour s'en tenir à notre propre production (N. Bernard), on peut consulter, sur les allocations sociales, « La cohabitation (au sens de l'allocation de chômage) requiert davantage qu'un simple partage de toit. L'heureuse confirmation de la Cour de Cassation », note sous Cass., 9 octobre 2017, *J.T.*, 2018, p. 140 ; sur l'urbanisme, « De la colocation vue comme une famille : quand le droit rejoint la sociologie », obs. sous C.E., 20 avril 2017, n°237.973, Ville d'Ottignies-Louvain-la-Neuve, *Échos log.*, n°121, 2017, p. 52; sur la domiciliation, « Le nouveau régime de l'inscription provisoire dans les registres de la population (Loi du 9 novembre 2015 », *J.T.*, 2017, p. 149 et s.; et enfin, sur la colocation, *Bail d'habitation dans les trois Régions*, Bruxelles, Larcier (*R.P.D.B.*), 2020, p. 403 et s.

2 En effet, la saisie suppose qu'en amont, une procédure en vue du recouvrement de la dette ait été engagée, qui a abouti à un jugement de condamnation devenu définitif (ou exécuté à titre provisoire). Une autre hypothèse peut être la délégation de sommes prévue dans un jugement portant sur les obligations alimentaires, en cas de défaut du débiteur d'aliments.

3 Une différence essentielle est à épingler s'agissant des couples *mariés* : le mariage crée automatiquement entre les époux un régime légal d'indivision et de copropriété (dont l'ampleur varie selon le régime matrimonial choisi par les époux).

4 Au 1er septembre 2021 (et par l'effet de la loi du 4 février 2020 portant le livre 3 "Les biens" du Code civil, *M.B.*, 17 mars 2020), cet article cédera la place à l'article 3.24 du nouveau Code civil qui, sous l'intitulé « Rôle probatoire renforcé en matière mobilière », disposera : « En fait de meubles, le possesseur de bonne foi d'un droit réel est présumé disposer d'un titre, sauf preuve contraire ». Sur cette modification, voy. N. BERNARD, *Le droit des biens après la réforme de 2020*, Limal, Anthemis, 2020.

5 Voy. entre autres Bruxelles, 25 janvier 2011, *T. not.*, 2011, p. 95. Sur ce principe, *cf.* notamment S. Boufflette, « La possession en matière mobilière et l'article 2279 du Code civil », *R.G.D.C.*, 2007, p. 79 et s., ainsi que P. Lecocq, *Manuel de droit des biens*, t. 1 : *Biens et propriété*, Bruxelles, Larcier, 2012, p. 368 et s.

6 Ou que son donateur la lui a bien donnée.

impossible s'il en est[7] ! Ce, sans compter les difficultés procédurales inhérentes à l'action en revendication[8]. Cette présomption protège donc l'acquéreur (le possesseur) de bonne foi, ainsi que le créancier saisissant.

Certes, la présomption de titularité du droit est réfragable, n'opérant que jusqu'à preuve du contraire[9]. Mais elle ne peut être renversée que si la personne qui conteste parvient à pointer un vice affectant la possession[10] (ou, plus généralement, s'il dénonce celle-ci comme précaire ou entachée de mauvaise foi)… non sans établir son propre droit de propriété, notamment par la démonstration de sa possession antérieure et du fait qu'elle n'a pas transféré la chose[11].

3. Fort de cette présomption, l'huissier de justice n'est pas obligé de déterminer, meuble par meuble, qui en est le propriétaire. Il lui est loisible de *tout* emporter (sous réserve des biens insaisissables[12]), en s'adossant sur le principe légal que chacun des meubles trouvés au domicile du débiteur est censé lui appartenir.

La jurisprudence conforte cette vue. « Lorsque la saisie a lieu au domicile du débiteur, le créancier saisissant est fondé à se prévaloir contre lui de la règle de l'article 2279 du Code civil et à faire saisir tous les meubles dont la présence au domicile du saisi fait présumer la possession dans son chef », observe une cour[13]. Et une autre d'embrayer : « Conformément à l'article 2279 C.civ., le créancier saisissant, pour qui l'huissier de justice agit, peut admettre que les biens qui se trouvent à l'endroit où le débiteur est inscrit dans les registres communaux, sont la propriété du débiteur, jusqu'à ce que la preuve de propriété soit apportée par le tiers revendiquant (article 1514 C. jud.). Le fait que le logement du débiteur saisi aurait aussi d'autres habitants ne suffit pas pour réfuter la présomption de l'article 2279 C. civ. »[14]. Par conséquent, en sa qualité d'officier de justice requis par la loi et mandaté pour exécuter une décision judiciaire, l'huissier est autorisé à présumer que tous les biens trouvés au domicile du saisi appartiennent à l'intéressé, jusqu'à preuve du contraire.

b) …contestable lors de la saisie ?

4. *Quid* si, au moment de la saisie, des contestations s'élèvent ? Cette circonstance, en principe, est indifférente. Lorsqu'il fait son office, l'huissier de justice n'a pas à prendre en considération d'éventuelles protestations, si ce n'est pour les consigner dans un procès-verbal qu'il dressera. Il n'entre en effet pas dans les attributions d'un huissier de s'ériger en « juge » des arguments des parties émis à l'occasion de la saisie.

Les magistrats, à nouveau, valident : « L'huissier qui, à ce titre, agit comme mandataire du saisissant, n'a ni qualité ni compétence pour apprécier des objections qui seraient faites, notamment par un tiers, quant à la propriété d'un bien compris dans la saisie faite au domicile, sauf preuve immédiate évidente et manifeste du bien. Dans ce cas, c'est incontestablement au tiers revendiquant qu'il incombe de fournir la preuve que certains biens saisis lui appartiennent »[15]. Pour une autre juridiction, pareillement : « Il est admis que l'huissier auquel sont présentés des documents visant à faire échapper des biens à la saisie n'est pas habilité à en apprécier la pertinence « sauf preuve immédiate et évidente du bien-fondé de telles objections » (De Leval, « La saisie mobilière », *Act. dr.*, 2001, p. 26, *La saisie mobilière*, Larcier, Formation permanente C.U.P., décembre 2000, p. 449). De même, la déclaration du saisi que les meubles ne lui appartiennent pas, l'opposition par des tiers entre les mains de l'huissier sont insuffisantes pour empêcher la vente (*R.P.D.B.*, tome VI, v° Huissier, p. 233, n° 141) »[16].

En un mot comme en cent, les réclamations sont à formuler *postérieurement* à la saisie. En pratique, l'individu qui revendique son bien se voit dans l'obligation d'engager pour ce faire une procédure devant le juge des saisies du tribunal de première instance, en appelant à la cause les créanciers à l'origine de la saisie ; autant dire que la démarche est lourde.

c) le devoir de prudence de l'huissier de justice

5. Si l'huissier de justice n'a pas à arbitrer les revendications formulées devant lui à l'occasion de la saisie, celui-ci doit tout de même faire preuve de prudence, que ce soit au moment de la saisie ou dans le cadre des initiatives qu'il prendrait par la suite, afin de ne pas poser d'actes irrémédiables quant au sort des biens. « Ainsi, l'huissier de justice qui néglige de prendre en considération des moyens sérieux invoqués par le revendiquant, oralement, le jour de la saisie et confirmés de manière juridique par son conseil deux jours plus tard […] manque à son obligation de prudence », observe un auteur[17]. Par ailleurs, un juge a estimé que « l'huissier n'a pas rendu compte à son mandant de la démarche du débiteur, ce qui, s'il avait conservé et transmis copie des documents au receveur, aurait permis de lever immédiatement la saisie du tracteur mais l'huissier a peut-être cru, la démarche émanant du débiteur et non de la revendiquante, qu'il s'agissait d'une diversion d'un débiteur et dès lors digne de peu de crédit et d'intérêt »[18].

L'huissier prendra soin dès lors d'acter dans son procès-verbal l'ensemble des déclarations, documents et éléments de preuve de propriété qui lui sont présentés ; et il pourra même en tenir en compte immédiatement s'il s'agit d'éléments particulièrement probants, établis durant une période non suspecte. C'est sous toutes réserves alors que les biens seront saisis, l'huissier invitant dans la foulée la partie intéressée à introduire une action en revendication.

7 C'est ce que l'on appelle communément la *probatio diabolica* (la preuve diabolique).

8 Organisée par l'article 1514 du Code judiciaire, l'action en revendication (celle qu'engage l'individu qui entend récupérer la chose dont il affirme être propriétaire) requiert un formalisme particulier, et notamment une grande exigence dans l'énumération des biens faisant l'objet de l'action et des preuves du droit de propriété qui la fonde. C'est ainsi qu'il fut encore récemment jugé que l'action engagée sur la base de l'article 1514 du Code judiciaire est nulle, si les preuves de propriété dont se prévaut le revendiquant ne sont pas mentionnées (Civ. Flandre orientale, division Gand, 5 février 2019, *T.G.R.-T.W.V.R*, 2019, p. 34). Or, rapporter la preuve de la propriété certaine et non équivoque de meubles est hasardeux, ce qui justifie d'ailleurs la présomption légale instaurée par l'article 2279 du Code civil.

9 « Dans l'hypothèse d'un conflit entre le possesseur actuel d'un meuble et le possesseur immédiatement antérieur, la possession du [premier] vaut seulement pour lui comme présomption de titre » (Liège, 4 juin 1992, *J.T.*, 1993, p. 445).

10 « C'est à celui qui réclame la restitution de meubles corporels qu'incombe la charge de la preuve que la possession invoquée est entachée d'un vice » (Bruxelles, 19 décembre 2001, *J.T.*, 2002, p. 816, citant Cass., 20 décembre 1974, *Pas.*, 1975, I, p. 441). En outre, le vol ne met pas fin à la protection possessoire : « Le vol dont la cause précise ne peut être prouvée ne peut en soi pas être considéré comme force majeure parce que l'on peut s'en préserver en adoptant des mesures appropriées de prévention et de contrôle » (Anvers, 5 mars 2018, *R.A.B.G.*, 2019, p. 902, somm. Jura).

11 C'est ainsi que le seul fait que le revendiquant établissait avoir acheté la Rolls Royce Corniche Cabrio et produisait une preuve d'assurance ainsi qu'un avis d'imposition à son nom ne fut pas considéré comme une preuve contraire suffisante permettant de renverser la présomption de propriété au bénéfice du détenteur du véhicule (Anvers, 21 novembre 2016, *R.G.D.C.*, 2018, p. 388).

12 Les biens insaisissables font l'objet des articles 1408 et suivants du Code judiciaire. Ils concernent notamment les effets mobiliers élémentaires énumérés à l'article 1408, § 1er, dudit Code, devant permettre au saisi et aux siens de faire face à leurs besoins de base (lit, vêtements, table, chaises, cuisinière, etc.).

13 Gand, 8 octobre 1991, *Bull. contr.*, 1997, p. 1047, cité par G. de LEVAL, «Questions en matière de preuve (constats et action en distraction), *Droit pénal et procédure pénale*, Formation permanente des huissiers de justice, Story Scientia, 1997, p. 263 et s.

14 Bruxelles (1ère ch.), 8 juin 2010, *T. Not.*, 2010, p. 539 (somm. Jura).

15 Bruxelles (1ère ch.), 8 juin 2010, *op. cit.*

16 Liège (7e ch.), 7 février 2008, *J.L.M.B.*, 2008, p. 1277.

17 G. de LEVAL, *op. cit.*, p. 272.

18 Liège (7e ch.), 7 février 2008, *J.L.M.B.*, 2008, p. 1277.

6. Ceci étant, des nuances se font jour dans la jurisprudence, concernant notamment les saisies opérées au domicile des parents à charge de leur enfant majeur[19]. « Lors de la saisie-exécution mobilière (équipement ménager, meubles et objets décoratifs) dans le logement des parents, en recouvrement d'une dette d'un enfant majeur domicilié chez les parents, ceux-ci peuvent revendiquer ces meubles étant donné qu'ils invoquent à bon droit la possession de longue durée et non équivoque en tant que titre de propriété sur ces biens. Ils n'ont pas perdu ce titre du fait que le saisi a continué à être domicilié chez eux après sa majorité. En ce qui concerne les dettes du fils cohabitant, les créanciers ne peuvent pratiquer la saisie dans le logement des parents que sur des biens dont on peut penser à première vue qu'ils appartiennent à ce dernier, sans préjudice du droit des parents de prouver le contraire »[20].

Explique peut-être cette souplesse ici le fait que le saisi est accueilli au sein d'un ménage *déjà* constitué, de longue date, ce qui facilite – par le recours à la possession de longue durée – la démonstration par les hébergeurs que les meubles leur appartiennent bien. *Mutatis mutandis*, cet enseignement peut prospérer à propos de l'habitat intergénérationnel aussi.

3. Comment protéger son mobilier en amont, pour éviter toute saisie ?

a) en général

7. Une fois décrits les risques de saisie mobilière dans le domicile commun, il faut se demander s'il est possible de les prévenir. On s'en doute, tout d'abord, une simple déclaration verbale unilatérale émise devant l'huissier par la personne se prétendant propriétaire ou par le débiteur contestant qu'un meuble lui appartient (du type « cet objet m'appartient » ou ce « meuble n'est pas à moi ») ne pourra pas servir de preuve. La propriété du bien doit être établie par des pièces justificatives probantes, dont la validité est susceptible d'ailleurs d'être attaquée par les créanciers et soumise à l'appréciation d'un juge.

Des pièces de ce type pourront donc être présentées à l'huissier, dès le stade de la saisie. Dans le procès-verbal qu'il dressera, celui-ci sera attentif à la date du document (antérieure ou postérieure à la naissance de la dette) ainsi qu'au type de preuve (acte notarié, exploit d'huissier de justice, inventaire enregistré, facture, simple ticket de caisse…). Il consignera aussi tout autre élément qui pourrait confirmer ou infirmer la réalité des choses, en fonction de ce qu'il voit sur place.

8. Toutefois, la valeur probante de chacun de ces documents n'est que relative. Ainsi[21], une facture nominative ne constitue pas nécessairement la preuve d'un titre de propriété, puisque l'objet peut très bien avoir été acheté pour un tiers par exemple, ou lui avoir été donné (ou encore cédé). Il en va de même d'une déclaration passée devant notaire : l'authenticité porte uniquement sur l'existence même de la déclaration, non sur son contenu. Pareille déclaration étant unilatérale, le notaire n'est pas à même en effet d'attester de la véracité des allégations.

9. Pour amenuiser autant que faire se peut les difficultés en cas de saisie, les parties pourraient également signer une déclaration sur l'honneur par laquelle elles certifient ne pas avoir de dettes (ou ne pas en avoir connaissance en tous cas) ni de procédures judiciaires de récupération de dettes à leur encontre. Une pareille déclaration aurait valeur d'engagement moral entre parties et, *a minima*, fournirait l'occasion d'aborder ce point délicat en début de cohabitation ; toutefois, elle est de nul effet à l'égard du tiers saisissant. Ceci étant, une déclaration de ce type pourrait également justifier, dans un second temps, une action en responsabilité entre parties, par exemple si des informations essentielles (tel un risque de saisie) ont été tues.

10. De manière plus formelle, chaque partie pourrait mandater un huissier de justice afin qu'il consulte le Fichier central des saisies[22] et fournisse la preuve, la concernant, de l'absence de saisies. Il pourrait aussi être fait appel à la Centrale des crédits ou au site « Myminfin » du SPF Finances afin d'obtenir une attestation relative à l'absence de dette fiscale.

Toutefois, si cette démarche permet de connaître l'état de solvabilité de l'intéressé à ce moment-là, elle sera de peu d'utilité dans l'hypothèse où des dettes[23] devraient intervenir *ultérieurement*, au fil de la cohabitation. Mais, là aussi, les parties pourraient s'engager sur l'honneur à signaler les difficultés financières qu'elles rencontreraient en cours de route et qui pourraient aboutir à des saisies.

11. Sur un autre plan, les cohabitants seraient bien inspirés de solliciter auprès de la commune des numéros d'habitation *distincts ;* du reste, les *Instructions générales* (données par l'administration fédérale de l'Intérieur aux pouvoirs locaux) prévoient et encadrent cette possibilité[24]. L'expérience montre en tous cas que si les personnes ont obtenu des numéros d'habitation distincts, et que les lieux sont physiquement séparés, le risque d'une saisie portant sur des meubles appartenant aux autres membres du ménage diminue sensiblement, pour autant que l'huissier de justice soit en mesure d'identifier une résidence propre au débiteur saisi correspondant à un espace déterminé.

Une condition néanmoins : que les lieux soient matériellement distincts et que l'huissier de justice soit dès lors en mesure d'identifier la résidence propre du débiteur saisi (correspondant à un espace déterminé). À cet égard, des éléments purement factuels comme des boîtes aux lettres séparées ou des sonnettes individuelles (pour autant que celles-ci ne soient pas factices et ne sonnent pas toutes au même endroit…) peuvent constituer des indices précieux. Il pourrait être aussi recommandé d'aménager des portes d'entrée distinctes, donnant accès aux parties privatives (même si chaque appartement débouche sur des lieux de vie commune).

12. Enfin, dans tous les cas, il conviendrait d'éviter de mélanger physiquement les biens mobiliers de chacun. Il ne peut en effet être reproché au tiers saisissant de ne pas opérer une distinction entre des biens que les parties ont décidé elles-mêmes de mêler complètement (mobilier, vaisselle, appareils hi-fi, livres, objets de valeur etc.).

19 Une juridiction le rappelle ainsi avec bon sens : « Lorsque les biens saisis se trouvent à l'adresse commune du saisi et d'un tiers, ces biens doivent être présumés appartenir à l'un d'entre ou aux deux. Lorsque le tiers possède le bien de bonne foi, il peut invoquer le bénéfice de l'article 2279 du Code civil à l'encontre du saisissant » (Civ. Flandre orientale (saisies), div. Termonde, 27 octobre 2016, *R.D.J.P.,* 2017, p. 228, somm. Jura).

20 Gand, 17 septembre 1996, *A.J.T.,* 1996-1997, p. 497 (somm.), note S. Snaes.

21 Et indépendamment de ce qui a été dit plus haut à propos de la preuve diabolique.

22 Ce fichier, auquel tout huissier de justice a accès, comprend les avis de saisies, de cessions de dettes, de délégations de dettes et, en cas de surendettement, de règlement collectif de dettes.

23 Ou un jugement prononçant une condamnation au paiement d'une somme d'argent.

24 « L'absence de vie commune se traduit par la constatation qu'une personne constitue un ménage isolé. L'intéressé constitue un ménage isolé si plusieurs éléments de fait le démontrent (exemple: l'intéressé dispose d'une cuisine et d'une salle de bain séparée, l'intéressé peut présenter des factures séparées pour les dépenses de téléphone, d'Internet et/ou les consommations énergétiques, l'intéressé peut démontrer par le biais d'un bail enregistré qu'il loue une partie de l'habitation des autres occupants, il y a des entrées séparées, des sonnettes et des boîtes aux lettres séparées...). C'est surtout la présence d'une cuisine et d'une salle de bain séparées qui est prépondérante. Si seul un des éléments de fait susmentionnés est constaté, cela ne suffit pas pour considérer l'intéressé comme un ménage isolé; il appartient à la commune de s'assurer que les éléments de fait susmentionnés sont effectivement présents ou non et s'ils sont effectivement utilisés. Raison pour laquelle il est également indiqué de mentionner dans le procès-verbal de l'enquête visant à déterminer la résidence réelle sur la base de quels éléments parmi ceux précités, on a estimé que les habitants concernés constituent un ménage distinct (voir modèle de formulaire au point 81). Si sur la base des éléments de fait susmentionnés, il est constaté que l'habitation se compose de plusieurs unités d'habitation séparées, la commune prévoit un (des) numéro(s) d'habitation supplémentaire(s) » (*Instructions générales concernant la tenue des registres de la population* du 31 mars 2019, p. 18).

b) la question particulière de l'inventaire

13. Dans le but de viser à un maximum de sécurité quant à la différenciation de la propriété de leurs meubles respectifs, outre le fait de rassembler le plus de justificatifs possibles (factures, preuves de paiement, etc.), les cohabitants seraient bien avisés de faire réaliser, *avant* le début de la vie en collectivité, un inventaire par constat d'huissier. Ce dernier se rendrait pour ce faire au domicile précédent de chacune des parties, préalablement à leur entrée dans l'habitat groupé, en recueillant pour chaque meuble les éventuels documents de propriété y relatifs. Ensuite, les parties rédigeraient un document commun, dans lequel elles reconnaîtraient réciproquement la propriété du mobilier de l'autre (tel que repris dans les deux inventaires) ; ceci étant, on peut imaginer aussi que l'inventaire soit dressé par les intéressés au moment de l'entrée dans la place, ensemble, ce qui tiendrait lieu alors de document contradictoire. Enfin, elles déposeraient ce document au bureau de l'enregistrement, pour lui donner date certaine.

14. Quelle pourrait être la force probante d'un tel inventaire ? L'existence d'un tel document n'est certainement pas à négliger, à plus forte raison qu'il a été passé à une date non suspecte (avant la survenance de la saisie voire de la naissance de la dette). Toutefois, la jurisprudence refuse de doter cet élément d'une valeur décisive en soi ; le juge des saisies doit toujours conserver un large pouvoir d'appréciation en cette matière. Ainsi a-t-il été décidé que « les actes instrumentaires (authentiques ou non, notamment les factures) produits sont appréciés en fonction de l'ensemble des circonstances de la cause (possibilités financières du revendiquant, bonne foi apparente ou indices d'organisation d'insolvabilité, époque de l'acquisition, etc.) ; ils n'ont qu'une valeur probante relative et ne valent que comme présomptions de propriété qui, comme telles […] sont abandonnées aux lumières et à la prudence du juge »[25].

Les inventaires, pour cette raison, demeurent donc des présomptions. Toutefois, ils figent en quelque sorte une situation antérieure, constatée et couverte par l'authenticité, de manière telle qu'il sera nettement plus difficile de les combattre, surtout pour les dettes postérieures[26]. L'établissement de tels inventaires se fera en tout état de cause sous le double signe de la prudence et de la rigueur si la valeur – affective ou financière – des biens mobiliers (qui seront *de facto* réunis dans un domicile commun) est importante[27].

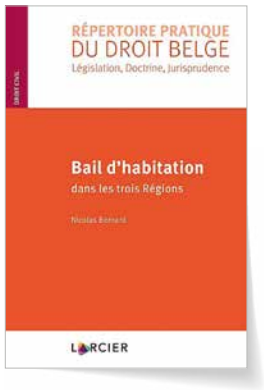
*

15. Une méprise, en guise de conclusion, reste à éviter : les propos qui ont précédé n'ont aucunement pour objectif de dissuader des individus d'entrer en habitat groupé ou de vivre en colocation. Ces modes de vie recèlent à notre estime (bien) davantage de vertus que de risques. La mise en garde juridique ici adressée n'a d'autre but dès lors que d'éveiller la vigilance des intéressés et d'inviter ceux-ci à déployer les mesures susceptibles de prévenir tout danger de saisie abusive, celles-là même qu'on s'est attaché à décrire ici. Lucidité, oui, catastrophisme et repli sur soi, définitivement non.

25 Liège (7e ch.), 20 octobre 2016, *J.L.M.B.*, 2017, p. 842.

26 La situation est plus délicate pour les dettes *antérieures* à l'inventaire, les créanciers pouvant tenter de faire valoir que celui-ci aurait été établi pour les besoins de la cause, c'est-à-dire à seule fin d'écarter certains biens de la saisie.

27 Pensons à une œuvre d'art ou un instrument de musique.



Nicolas Bernard est aussi l'auteur chez Larcier d'un ouvrage consacré au « Bail d'habitation dans les trois Régions » (2020).

Celles-ci ont exploité la compétence de la location qui leur a été attribuée en 2014 par la sixième réforme de l'État pour chacune intégrer dans leur droit régional la matière du bail d'habitation.

Avec un texte qui leur est propre : l'ordonnance bruxelloise du 27 juillet 2017, le décret wallon du 15 mars 2018 et le décret flamand du 9 novembre 2018.

Au-delà des frontières linguistiques, il est donc important d'avoir une information exhaustive sur ces législations et sur les choix qui ont été retenus sur certaines questions.

Le lecteur peut ainsi avoir aussi un aperçu exhaustif et commenté des dispositions applicables dans la Belgique fédérale.

S'il est féru de droit comparé, il sera rassasié sans frôler l'indigestion tant la plume est alerte et la présentation agréable, mais il peut également avoir une vue limitée à l'un ou l'autre des trois régimes régionaux.



CONSTRUIRE AVEC LES NAUFRAGÉS. UN ACCUEILPAGNEMENT PSYCHO-MÉDICO-SOCIAL DES PERSONNES SANS-ABRI

Sous la dir. de S. Crapez, St. Cassilde & S. Huygens

—

En octobre 2020, l'association carolo Comme Chez Nous a fêté ses 25 ans. Ce fut l'occasion de publier, au cœur même de la crise liée au coronavirus, et de toutes les difficultés qu'elle a soulevées parmi les travailleurs sociaux de la grande précarité, cette belle contribution collaborative qui met en lumière le travail des acteurs sociaux et des bénévoles pour venir en aide aux personnes sans-abri.
Pratiques de terrain et dernières modélisations de la recherche en matière de lutte contre la grande précarité entrent en dialogue pour co-construire, bien au-delà des stéréotypes liés à ce public fragilisé, des cheminements pérennes hors du sans-abrisme. La dynamique de l'« accueilpagnement » mêle ainsi intrinsèquement la dimension de l'accueil de la personne, dans sa singularité et avec son parcours propre, et l'importance de son accompagnement qui, plus qu'une aide, représente un incitant à la remise en mouvement vers un mieux-être durable. Parce que construire avec les naufragés, c'est d'abord « apprendre à pêcher par elles-mêmes à ces personnes, plutôt que de leur donner du poisson chaque jour sans apprentissage ».



QUE DEVIENT LE MONDE APRÈS L'APOCALYPSE ?

Par Laurent Michelot
Éd. Chêne, 2021

—

Il est une thématique en photographie qui est en vogue : montrer sur papier glacé les ruines comme un ultime témoignage de ce que furent les activités humaines avant que la nature ne reprenne ses droits ou qu'elles ne disparaissent à jamais pour faire place à autre chose.
Souvenons-nous : au siècle dernier, le 26 avril 1986 – une éternité – a eu lieu à Tchernobyl la plus grande catastrophe nucléaire de tous les temps aux répercussions écologiques et humaines majeures.
Laurent Michelot nous fait découvrir, à travers des photos impressionnantes de beauté et d'effroi, la centrale nucléaire et la ville de Pripyat à jamais figées dans le temps.
Des photos et des archives pour ne jamais oublier à découvrir dans son livre *Tchernobyl : Visite post-apocalyptique*, paru aux éditions du Chêne.
Les habitants n'eurent le droit de rien emporter, tout fut abandonné là.
Laurent Michelot explore équipements publics, habitations, commerces, centres sportifs.
Ici une fresque colorée, dans la tradition de l'art soviétique, étrangement intacte sur un mur délabré. Là, un jouet d'enfant, un camion, mangé par la rouille. Un caddy dans une épicerie, les meubles dévastés d'un ancien salon de coiffure. Aux abords de la gare, gisent les carcasses rouillées des wagons d'un train et un vieil autobus encore jaune.
La poussière est partout, la mousse ronge les bâtiments, des arbres ont poussé – c'est d'autant plus fascinant que des photos d'archives permettent de voir ce qu'était cette ville avant la catastrophe.
Nul visage n'apparaîtra dans les images de Laurent Michelot alors que Pripyat est devenue la destination d'un tourisme de la catastrophe et, de fait, un musée à ciel ouvert de la vie quotidienne à l'époque soviétique.
Archiver avant que le tsunami touristique ne l'emporte : c'est aussi l'enjeu de ce livre.
Car il ne faut pas oublier que des milliers de vies humaines ont été bouleversées à tout jamais, et des générations à suivre qui seront tout autant bouleversées, ceci dans un silence assourdissant.
Alors on se replonge dans LE livre sur Tchernobyl, *La Supplication* de Svetlana Alexievitch. On sait ce qu'on va y trouver et qu'on n'en dormira pas. On se souviendra que le pouvoir n'a parfois guère d'égard pour des hommes et des femmes qu'il sacrifie sans états d'âme.
Certes, « les évacués de Tchernobyl ont été déplacés « en Europe », dans des bourgades de type européen. On peut y bâtir une maison meilleure, plus confortable, mais il est impossible de transporter dans un nouveau lieu le monde qui reliait tous ces gens. Ils étaient comme liés à leur terre par un cordon ombilical. L'obligation de partir a été comme un coup colossal porté à leur psychisme. La rupture des traditions, de toute la culture séculaire ».
« Ils ont éparpillé, disent-ils, notre chagrin à travers le monde. Seuls les morts reviennent ici. On n'autorise que le retour des morts. Les vivants, eux, se faufilent la nuit. Par la forêt. »

Luc Tholomé
(avec France Inter)

AU SOMMAIRE DU PROCHAIN NUMÉRO

LES ÉCHOS DU LOGEMENT 129

L'habitat alternatif

Habitat léger et nouvelles normes / Habitat modulaire / Crise du logement / Simplicité volontaire / Évolution de la taille des logements…



© L'artbri cubique, par Isabelle Aubry et Pierre Guilloteau (Sentiers d'Art en Condroz-Famenne)

Pour toutes réactions :
echosdulogement.dgo4@spw.wallonie.be
http://echosdulogement.wallonie.be



POLITIQUE DU LOGEMENT

04 Le Fonds du Logement a 40 ans

06 Vers un nouvel habitat productif ?

14 Le logement partagé : une réponse aux aspirations des jeunes professionnels ?

20 Lorsque la covid révèle un nouveau potentiel habité, durable et numérique

SUR LE TERRAIN

24 Logement-travail, un lien obsolète ou à revisiter

30 Le logement, un des outils du travail social pour sortir du sans-abrisme

32 Multijobs, une association qui fait le lien entre logement et transition vers l'emploi

38 Les acteurs du logement social et la lutte contre le sans-abrisme

42 « Sortir du bois », une initiative citoyenne d'aide aux personnes sans-abri par temps de pandémie



PROJET

46 Une rénovation patrimoniale à Mons

REGARDS SUR LE PASSÉ

48 La salubrité du logement, évolution historique et repères règlementaires

INTERNATIONAL

52 Suisse : la densification douce des maisons individuelles

JURISPRUDENCE

60 L'habitat groupé et la colocation au risque de la saisie mobilière



Wallonie logement SPW